



**VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ
V BRNĚ**

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



**FAKULTA STAVEBNÍ
ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ**

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING
INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND
MANAGEMENT

KOMPARATIVNÍ URČENÍ HODNOTY NEMOVITOSTI PODLE POŽADAVKU ZADAVATELE

COMPARATIVE ASSESSMENT OF REAL ESTATE VALUE ACCORDING
TO CLIENT'S REQUIREMENT

DIPLOMOVÁ PRÁCE
DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

Bc. JANA WALDHANSOVÁ

VEDOUcí PRÁCE
SUPERVISOR

Doc. Ing. BOHUMIL PUCHÝŘ, CSc.

BRNO 2013



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ FAKULTA STAVEBNÍ

Studijní program N3607 Stavební inženýrství
Typ studijního programu Navazující magisterský studijní program s kombinovanou formou studia
Studijní obor 3607T038 Management stavebnictví
Pracoviště Ústav stavební ekonomiky a řízení

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Diplomant Bc. JANA WALDHANSOVÁ

Název Komparativní určení hodnoty nemovitosti podle požadavku zadavatele

Vedoucí diplomové práce doc. Ing. Bohumil Puchýř, CSc.

Datum zadání diplomové práce 31. 3. 2013

Datum odevzdání diplomové práce 17. 1. 2014

V Brně dne 31. 3. 2013

.....
doc. Ing. Jana Korytářová, Ph.D.
Vedoucí ústavu

.....
prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc.
Děkan Fakulty stavební VUT



Podklady a literatura

1. Bradáč, A., Fiala, J.: Nemovitosti/Oceňování a právní vzťahy/
LINDE Praha a.s., 2004
2. Bradáč, a. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí, CERM, Brno
2001
3. Veškeré zákony a vyhlášky související s řešeným tematem
4. Dokumentace k oceňované nemovitosti

Zásady pro vypracování (zadání, cíle práce, požadované výstupy)

Cílem práce je určení hodnoty vybrané nemovitosti pomocí obecně známých metod oceňování.

Zadání práce je charakterizováno těmito body:

1. Charakteristika jednotlivých oceňovacích metod
2. Popis oceňované nemovitosti
3. Určení hodnoty podle jednotlivých metod
4. Vyhodnocení dosažených výsledků komparací a doporučení

Požadovaným výstupem bude studie ve struktuře DP, která naplní výše uvedené body.

Struktura bakalářské/diplomové práce

VŠKP vypracujte a rozčleňte podle dále uvedené struktury:

1. Textová část VŠKP zpracovaná podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (povinná součást VŠKP).
2. Přílohy textové části VŠKP zpracované podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (nepovinná součást VŠKP v případě, že přílohy nejsou součástí textové části VŠKP, ale textovou část doplňují).

.....
doc. Ing. Bohumil Puchýř, CSc.
Vedoucí diplomové práce

Abstrakt

Cílem této práce je určení hodnoty vybrané nemovitosti pomocí obecně známých metod oceňování. Jako konkrétní případ způsobu určení hodnoty nemovitosti podle požadavku zadavatele je stanovení odhadu předpokládané obvyklé hodnoty majetku pro úvěrové řízení za účelem získání hypotečního úvěru v České republice. Práce obsahuje teoretický rozbor a vysvětlení základních souvisejících pojmů a praktický příklad.

Abstract

The aim of this work is to determinate the value of chosen property by generally known valuation method. As a concrete example of the way of real estate value assessment according to the client's requirement is to determine an estimate of supposing common value of the property for the credit procedure for the purpose of gaining mortgage in the Czech Republic. This work contains theoretical analysis and explanation of the fundamental terms and a practical example.

Klíčová slova

Hypoteční úvěr, cena, hodnota, nemovitosti, ocenění, odhadce, metody oceňování, rodinný dům.

Keywords

Mortgage credit, price, value, properties, appraisal, appraiser, valuation method, house

Bibliografická citace VŠKP

Bc. Jana Waldhansová *Komparativní určení hodnoty nemovitosti podle požadavku zadavatele*. Brno, 2014. 93 s., 15 s. příl. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce Doc. Ing. Bohumil Puchýř, CSc.

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 8. ledna 2014.

.....

podpis diplomanta

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala mému vedoucímu diplomové práce, panu Doc. Ing. Bohumilu PUCHÝŘOVI, CSc., za příkladnou metodickou, pedagogickou a odbornou pomoc při zpracování mé diplomové práce.

OBSAH

ÚVOD	10
TEORETICKÁ ČAST	12
1 ZÁKLADNÍ POJMY	12
1.1 Nemovitost	12
1.2 Pozemek	13
1.3 Stavba	13
1.4 Cena, hodnota	13
1.4.1 <i>Cena zjištěná</i>	16
1.4.2 <i>Cena pořizovací</i>	17
1.4.3 <i>Cena reprodukční</i>	17
1.4.4 <i>Obvyklá cena</i>	18
1.4.5 <i>Vlastní cena</i>	18
1.4.6 <i>Výchozí cena</i>	18
1.4.7 <i>Jednotková cena</i>	19
1.4.8 <i>Sjednaná (kupní) cena</i>	19
1.4.9 <i>Věcná hodnota</i>	19
1.4.10 <i>Výnosová hodnota</i>	19
1.5 Rodinný dům	20
1.6 Pojmy vážící se k rodinnému domu	20
1.6.1 <i>Podlaží</i>	20
1.6.2 <i>Podkroví</i>	20
1.6.3 <i>Zastavěná plocha stavby</i>	21
1.6.4 <i>Zastavěná plocha podlaží</i>	21
1.6.5 <i>Obestavěný prostor</i>	21

1.6.6	<i>Podlahová plocha</i>	22
1.6.7	<i>Příslušenství</i>	22
1.6.8	<i>Součást věci</i>	22
1.6.9	<i>Životnost staveb</i>	22
1.6.10	<i>Opotřebení majetku</i>	23
1.6.11	<i>Vlastnictví a spoluvlastnictví</i>	26
1.6.12	<i>Katastr nemovitostí</i>	27
2	OCEŇOVÁNÍ MAJETKU	31
2.1	<i>Charakteristika oceňování majetku</i>	31
2.2	<i>Metody oceňování nemovitostí</i>	32
2.2.1	<i>Oceňování staveb nákladovým způsobem</i>	33
2.2.2	<i>Individuální cenová kalkulace</i>	34
2.2.3	<i>Podrobný položkový rozpočet</i>	36
2.2.4	<i>Metody agregovaných položek</i>	38
2.2.5	<i>Propočet ceny pomocí THU</i>	38
2.2.6	<i>Oceňování nemovitostí výnosovým způsobem</i>	38
2.2.7	<i>Oceňování staveb porovnávacím způsobem</i>	42
3	OCEŇOVÁNÍ PRO ÚVĚROVÁ ŘÍZENÍ	46
3.1	<i>Základní pojmy spojené s oceňováníM nemovitostí pro úvěrová řízení</i>	46
3.1.1	<i>Den splátky</i>	46
3.1.2	<i>Klient banky</i>	46
3.1.3	<i>Hypoteční úvěr</i>	46
3.1.4	<i>Žadatel</i>	50
3.1.5	<i>Etapy hypotečního úvěrování</i>	51
3.1.6	<i>Zajištění hypotečního úvěru</i>	52

3.1.7	<i>Znalci a odhadci</i>	55
3.2	princip Oceňování nemovitostí pro úvěrové řízení.....	56
3.3	Právní úpravy spojené s oceňování majetku pro úvěrová řízení.....	60
3.3.1	<i>Základní právní předpisy:</i>	60
3.3.2	<i>Právní předpisy související:</i>	62
3.3.3	<i>Další právní předpisy spojené s bankovníctvím:</i>	63
	PRAKTICKÁ ČÁST.....	65
4	LOKALITA POSUZOVANÉHO PŘEDMĚTU	65
4.1	Jihomoravský kraj	66
4.2	Okres Brno-město	68
4.3	Brno- Ořešín.....	70
5	POSUZOVANÝ PŘEDMĚT	71
5.1	Popis a informace o objektu.....	71
6	METODIKA ZPRACOVÁNÍ.....	73
6.1	Podklady.....	73
6.2	Situace oceňované nemovitosti	74
6.3	Metodický postup práce	77
6.4	Odhad předpokládané hodnoty nemovitosti	77
	ZÁVĚR	84
	SEZNAM BIBLIOGRAFICKÝCH ODKAZŮ	86
	SEZNAM TABULEK.....	89
	SEZNAM GRAFŮ.....	89
	SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK.....	91
	SEZNAM PŘÍLOH.....	93

ÚVOD

Oceňování nemovitosti je činnost, kdy je určitému předmětu, souboru předmětů, práv apod. přiřazován peněžní ekvivalent. Největší změna nastala v oceňování nemovitostí po roce 1989, kdy se u nás změnil systém z centrálně plánované ekonomiky na ekonomiku tržní a ceny jsou určovány dle střetu nabídky a poptávky na trhu, který vede k odhadu ceny. Účelů, ke kterým se oceňování nemovitostí využívá, je celá řada. Například oceňování nemovitého majetku pro účely jeho aktivace v podnikatelském účetnictví, pro stanovení daňového základu hodnoty nemovitosti, expertíza při koupi či prodeji nebo pronájmu, při právních sporech, oceňování pro účely projednání úvěrových obchodů a v mnoha dalších případech.

Cílem této práce je určení hodnoty vybrané nemovitosti pomocí obecně známých metod oceňování. Jako konkrétní případ způsobu určení hodnoty nemovitosti podle požadavku zadavatele jsem si zvolila proces stanovení odhadu předpokládané obvyklé hodnoty majetku pro úvěrové řízení za účelem získání hypotečního úvěru v České republice.

Tak jako každý organismus si instinktivně vytváří své zázemí, tak i člověk přemýšlí o vlastnictví svého bydlení, ať už se jedná o byt či dům. Bohužel častým problémem, který toto vlastnictví podmiňuje je nedostatek finančních prostředků. Nemá-li člověk dostatečnou hotovost k zajištění vlastního bydlení a přesto tuto otázku chce řešit, musí využít jinou možnost, jak potřebné finanční prostředky zajistit. Jedinou možností je sjednat u některého peněžního ústavu hypoteční úvěr. Hypoteční úvěr umožňuje občanům s průměrným platem dosáhnout na vlastní bydlení.

V teoretické části mé diplomové práce jsem stručně popsala základní pojmy a názvosloví související s daným tématem. Především jsem se zaměřila na pojmy rodinný dům, nemovitost, stavba a pozemek, se kterými v průběhu praktické části pracuji. Největší pozornost jsem proto věnovala pojům,

vztahujícím se k posuzování rodinných domů. Samostatnou kapitolu jsem věnovala rozboru a vysvětlení pojmu cena a hodnota. Dále jsem se zabývala podrobně popisem oceňování majetku, výčtem jednotlivých způsobů tržního oceňování (nákladový, výnosový a porovnávací způsob) a následně jejich podrobnějším popisem.

V další navazující části je popsána činnost bankovních institucí při poskytování hypotečních úvěrů. Jsou zde definovány základní pojmy spojené s bankovníctvím, jednotlivé etapy hypotečního úvěrování a zúčastněných osob zainteresovaných do činnosti spojené s oceňováním pro potřeby bank. Obecně je zde nastíněn i samotný postup oceňování nemovitostí pro úvěrová řízení.

Hlavní část mé diplomové práce je věnována konkrétnímu případu stanovení odhadu předpokládané obvyklé hodnoty majetku v místě a čase, které jsou obvyklé pro úvěrové řízení za účelem získání hypotečního úvěru na nákup rodinného domu. Zde je nejdříve přiblížena lokalita rodinného domu, následně popsán rodinný dům, metodika zpracování a stanovení konečného výpočtu.

Má diplomová práce s názvem **Komparativní určení hodnoty nemovitosti podle požadavku zadavatele** by mohla posloužit jako základní informace k problematice oceňování nemovitostí při zajišťování hypotečního úvěru a čtenář by mohl získat malý nadhled na toto téma.

Tato diplomová práce byla zpracována podle legislativy, platné v době zadání a vlastního vypracování v rámci seminářů, t.j. v době do 31. 12. 2013. Toto datum tvoří současně dost významný mezník pro oblast oceňování nemovitostí, protože od 1. ledna 2014 vstoupil v platnost zákon č. 89/2012 Sb., Nový občanský zákoník, který změnil podmínky a požadavky nejen přímo v oblasti oceňování, ale i všech souvisejících oborech. Tyto změny nebylo v době dokončování této práce možno zahrnout.

TEORETICKÁ ČÁST

1 ZÁKLADNÍ POJMY

Tato kapitola zahrnuje některé základní pojmy, které jsou v diplomové práci často používány. Zmiňuji je z důvodu snadnější orientace v dané problematice.

1.1 NEMOVITOST

Nemovitosti (věci nemovité) představují pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem a společně s movitostmi (věcmi movitými) představují součást majetku. Přesná definice je v Občanském zákoníku č. 40/1964 Sb.[1] [2]

Nemovitost je odvozena od záporu latinského *movere* = pohybovat se. Potom nemovitosti lze odvodit jako věci nepohyblivé.[3] [2]

Věci nemovité se od věcí movitých liší svými naturálně věcnými vlastnostmi.[4] [2]

Movitosti charakterizují následující vlastnosti:

- *nepřemístitelné* - pevně spojené s určitým místem zemského povrchu
- *individuálními a neopakovatelnými výrobky* – liší se od ostatních prostorovou lokací, orientací v prostoru, užitnou hodnotou, vybavením, použitými stavebními materiály
- *věcmi s dlouhodobou životností* - provozní náklady je nutno vynaložit na udržení provozuschopnosti, pořizovací náklady je nutno vynakládat jednorázově na vznik nemovitosti. Např. tyto náklady v bytové výstavbě jsou v poměru 50:50 při životnosti domu 100 let, z toho vyplývá vznik vysoké náročnosti na provozní náklady
- *věci s odlišným vztahem morální a fyzické životnosti* - všechny věci, které vyrobí člověk, podléhají postupně morálnímu a fyzickému opotřebení, poté ztrácejí svoji hodnotu. U nemovitostí ale tyto dvě formy oproti věcem movitým mění svůj průběh

- *věci vyznačující se náročností na neobnovitelné zdroje* - potřeba materiálu a surovin na výstavbu jednoho bytu je cca 20 převážně neobnovitelných přírodních zdrojů
- *věci se složitě strukturovaným systémem* – zejména stavby, které vytvářejí vnitřně složitý strukturovaný systém, na jehož tvorbě se podílí mnohá řada dalších podnikatelských činností
- *věci vyžadující poměrně složitý navazující další nemovitostní systém* – kromě vlastního provozu vyžadují další relativně komplikovaný systém nemovitostí, jako jsou přípojky elektrické energie, kanalizace, vodovodu, plynu, příjezdové komunikace, atd.[2]

1.2 POZEMEK

Pozemkem se rozumí část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí vlastnickou, hranicí katastrálního území, hranicí druhu pozemku, hranicí držby. Nelze ho zničit, ale lze měnit jeho parcelní číslo a jeho hranici (výměru).[1] [2]

1.3 STAVBA

Stavbou se rozumí výsledek stavební činnosti, který lze individualizovat podle druhu, účelu a využití, a zejména podle jeho využití v terénu. Jedná se o jednotlivý stavební objekt, nikoliv o soubor těchto objektů, i když by tvořily určitý funkční celek. Konkrétní stavba je tedy určena druhem, popisným číslem, evidenčním číslem, obcí, katastrálním územím, na němž je postavena.[1] [2]

Stavba je jedním z rozhodujících předmětů znalecké činnosti při oceňování nemovitostí, [5] v právních předpisech se vyskytuje zásadně ve dvou pojetích, a to stavebněprávním a občanskoprávním.[2]

1.4 CENA, HODNOTA

Pojmy „cena“ a „hodnota“ bývají často vzájemně zaměňovány. V oblasti oceňování, resp. stanovení nebo zjišťování ceny (resp. hodnoty) je v praxi možné se setkat s několika kategoriemi cen (resp. hodnot), které se používají k různým účelům a jsou zjišťovány různými způsoby a metodami.[1]

CENA

Požívá se pro nabízenou, požadovanou nebo skutečnou částku zaplacenou za službu či zboží. Může být tedy zveřejněná nebo nezveřejněná, ale vždy zůstává historickým faktem. Tato částka má nebo nemá vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.[1]

Z právního hlediska není cena obecně obligatorní náležitostí smlouvy, není-li to v individuálních případech jednotlivých smluvních typů v zákoně stanoveno.[6] [2]

V současnosti se v České republice cena stanoví dohodou nebo oceněním dle zvláštního předpisu, jak vyplývá z ustanovení § 1 odst. 2 zákona o cenách:

„(2) Cena je peněžní částka

a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13 nebo

b) zjištěná podle zvláštního předpisu¹⁾ k jiným účelům než k prodeji.

¹⁾ *Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).“*

Dle druhé části zákona o cenách má stát právo ceny regulovat:[6]

- *úředně*- cenové orgány stanoví na určité druhy zboží ceny jako maximální (cena, kterou není přípustné překročit), minimální (cena, kterou není přípustné snížit) nebo pevné (cena, kterou není přípustné změnit).[7] [2]
- *věcně* - pro sjednání cen jsou stanoveny podmínky určené cenovými orgány - odůvodněné zvýšených nákladů na pořízení zboží vlivem povolení procentního navýšení.[11] [2]
- *časově* - u vybraných druhů zboží povinnost ohlásit do určité lhůty, jak druhé smluvní straně, tak i cenovému orgánu zvýšení, přičemž cenový orgán má právo při porušení regulačních povinností prodávajícímu správním rozhodnutím po určitou dobu zakázat zvýšení ceny.[11] [2]

- *cenové moratorium* - existující ceny jsou na dobu nejdéle 6 měsíců „zmrazené“, vše je nařízeno vládou, a to obecně závazným předpisem. Vláda o tom informuje i zákonodárné sbory.[11] [2]

V cenovém rejstříku je zveřejňován seznam regulovaných cen.

HODNOTA

Není skutečně zaplacenou, nabízenou nebo požadovanou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyžaduje vztah mezi službami a zbožím, které lze koupit na jedné straně a kupujícími a prodávajícími na straně druhé. Jedná se tedy o odhad. Existuje řada hodnot, podle toho jak jsou definovány (například věcná hodnota, výnosová, střední hodnota, likvidační hodnota apod.), přitom každá může být vyjádřena úplně odlišným číslem. Z tohoto důvodu je vždy nutné při oceňování přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.[8] [2]

Zákon o uce ve svém § 27 odst. 4 stanoví, že:

„(4) Pro účely tohoto zákona se jako reálná hodnota použije:

- a) tržní hodnota*
- b) ocenění kvalifikovaným odhadem nebo posudkem znalce, není-li tržní hodnota k dispozici nebo tato nedostatečně představuje reálnou hodnotu; metody ocenění použité při kvalifikovaném odhadu nebo posudku znalce musí zajistit přiměřené přiblížení se k tržní hodnotě,*
- c) ocenění stanovené podle zvláštních právních předpisů, nelze-li postupovat podle písmen a) a b).“[13]*

Přičemž reálná hodnota je částka, za níž lze vyměnit aktivum nebo vypořádat závazek mezi dobře informovanými stranami ochotnými transakci realizovat, když transakce je realizována za podmínek obvyklých na trhu.[7] [2]

Hodnota kteréhokoliv druhu majetku je tvořena působením určitých různorodých vlastností, tím se od sebe jednotlivé druhy majetku odlišují:

- *omezená rozloha v daném územním celku* (město, stát, region, obec) - pozemky není možné libovolně rozšiřovat nebo vyrábět, nebo se potom vlastnictví půdy

stává odlišnou formou monopolu, z kterého se odvíjí pozemková renta. Absolutní pozemkovou rentu v daném regionu mají z titulu svého vlastnictví vlastníci nejméně výhodných pozemků jednotlivých druhů jako zemědělských, lesních, stavebních. Pozemková renta relativní představuje navýšení, které mají nad rentu absolutní vlastníci pozemků výhodnějších, výnosnějších.[1] [2]

- *poloha* - např. makropoloha je chápána šířeji (např. pozemek v Kladně), mezopoloha je chápána v rámci sídla (obce), v rámci malé lokality je chápána mikropoloha (např. v jedné konkrétní ulici). Kvalitu polohy např. pozemku nelze hodnotit absolutně, pouze jen v souvislosti s možným využitím pozemku, např. okolí dané nemovitosti, dopravní dostupnost, infrastruktura apod. souvisí s polohou také.[1] [2]
- *způsob jeho využití* - může mít na zásadní vliv na konečnou hodnotu pozemku, neboť ovlivňuje potencionální výnos (uvažována je např. zahrada, stavební pozemek, zemědělský pozemek, komunikace, vodní plocha).[1] [2]
- *předpokládané využití*- lze předpokládat, že cena zemědělského pozemku určeného pro výstavbu bude stoupat postupně tím, jak se bude blížit skutečná realizace výstavby. Stejně tak mohou hodnotu nemovitosti ovlivňovat negativní faktory, např. nepravidelný tvar pozemku, ekologická zátěž z minulosti, nevhodné dispoziční řešení stavby apod..[1] [2]

DRUHY CEN A HODNOT

1.4.1 Cena zjištěná

Dle cenového předpisu, tj. cena administrativní, v současné době podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňovacím majetku a vyhláška Ministerstva financí ČR č. 8/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

V zákoně 151/1997 Sb. jsou specifikovány případy, kdy je nutné použít úřední ocenění cenou zjištěnou, a to v případech pro oceněné věci, majetkových hodnot a služeb jen pro účely stanovené zvláštními předpisy (např. penzijní připojištění, odměny notářům a správcům dědictví, o soudních poplatcích, o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitosti, dani z přidané hodnoty atd.) Tento zákon se však nevztahuje na sjednání cen a neplatí ani při ocenění

přírodních zdrojů, až na výjimku, kterou je ocenění lesů. Dále se nevztahuje na ustanovení tohoto zákona v případech, kdy zvláštní předpis stanoví odlišný způsob ocenění, a při převádění majetku zvláštním předpisem.[1] [2]

1.4.2 Cena pořizovací

Je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době pořízení (u nemovitostí, především u staveb, je to cena v době postavení), bez odpočtu opotřebování.[1] [2]

Nejvíce se vyskytuje v účetní evidenci jako „cena, za kterou byl majetek pořízen, a náklady s jeho pořízením související“.[13]

Zákon o DzPř ve svém § 29 odst. 1 mimo jiné stanoví, že:

„Vstupní cenou hmotného majetku se rozumí

a) pořizovací cena³¹⁾, je-li pořízen úplatně s výjimkou.....

³¹⁾ § 25 odst. 4 zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví.“

1.4.3 Cena reprodukční

Je cena, za kterou by bylo možno porovnatelnou, stejnou či novou nemovitost pořídit (v době ocenění), bez odpočtu opotřebení.[1] [2]

Zákon o uce ji stanoví jako „cenu, za kterou by byl majetek pořízen v době, kdy se o něm účtuje.“ [10] [2]

Zákon o DzPř ve svém § 29 odst. 1 mimo jiné uvádí, že:

„Vstupní cenou hmotného majetku se rozumí

d) reprodukční pořizovací cena v ostatních případech zjištěná podle zvláštního právního předpisu^{1a)}, přitom u nemovité kulturní památky.....

^{1a)} § Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).“

1.4.4 Obvyklá cena („tržní hodnota“, „obecná cena“, „obchodovatelná cena“)

Je cena, která byla dosažena ke dni ocenění při prodejkch stejného, případně obdobného majetku v běžném obchodním styku v tuzemsku. K tomu se musí zvážít veškeré faktory, které ovlivňují cenu. Nepromítají se do její výše dopady mimořádných okolností na trhu, osobních poměrů prodávajícího či kupujícího, zvláštní oblíby. Zvláštní oblíbou je myšlena zvláštní hodnota přikládána majetku vyplývajícího z osobního vztahu k němu. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Nejčastějším způsobem zjištění obvyklé ceny je porovnání s již realizovanou koupí či prodejem, a to za dostupných informací v daném místě a čase. Na cenu nemovitosti má také velký vliv okamžitá kupní síla obyvatelstva. V době, kdy je kupní síla nižší (když jsou peněžní prostředky spíše použity na uspokojování základních potřeb), je poptávka po nemovitostech nižší. Proto v období vyšší kupní síly se jeví investice do nemovitosti výhodnou, vzhledem k tomu se poptávka zvyšuje a dochází v důsledku ke zvyšování cen nemovitostí. Na druhé straně, pokud v tomto období potřebujeme prodat nemovitost, musíme pouze za nízkou cenu, aby se kupujícím jevila jako výhodná a byli ochotni nemovitost koupit.[1] [2]

Rozdíl mezi cenou obecnou a obvyklou spočívá v tom, že u obvyklé ceny se vyžaduje cena v tuzemsku, kdežto obecná cena je cenou přímo v konkrétním místě, což je u nemovitosti velmi důležité.[1] [2]

1.4.5 Vlastní cena

Je tvořena při konkrétní koupí či prodeji, může se výrazně odlišovat od zjištěné hodnoty. Není ji možno přesně stanovit. Komerční banka zavedla pojem „tržní cena v tísní“, to je cena, za kterou je zcela jistě nemovitost rychle prodejná.[1] [2]

1.4.6 Výchozí cena

Je při výpočtech některé z výše uvedených cen (hodnot) pojem pro cenu nové stavby, bez odpočtu opotřebování. U staveb má vliv na znehodnocení stáří staveb, životnost i technický stav staveb.[1] [2]

1.4.7 Jednotková cena

Je cena za jednotku (m^3 , m^2 , m, ks, ha, t).[1] [2]

1.4.8 Sjednaná (kupní) cena

Je cena nemovitosti sjednaná při jejím prodeji mezi prodávajícím a kupujícím.

1.4.9 Věcná hodnota (dle právního názvosloví, „časová cena“ věci)

Je to v podstatě reprodukční cena snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrnému opotřebení stavbě stejného stáří a přiměřené intenzity užívání, ve výsledku pak snižena o náklady na odstranění vážných závad.

Dle zákona o oceňování je uvedena obdoba této ceny tzv. „cena zjištěná nákladovým způsobem“- § 2 odst.3

a) *„nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.“*

Avšak je třeba poznamenat, že tato cena je bez koeficientu prodejnosti K_p . [1] [2]

1.4.10 Výnosová hodnota („kapitalizovaná míra zisku“, „kapitalizovaný zisk“)

Je jistina (při předpokladu dlouhodobých stabilizovaných výnosů z nájemného), kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti. I při nestálé výši příjmů jde o součet všech čistých budoucích příjmů z nemovitosti, odúročených na současnou hodnotu. U nemovitostí se zjistí z dosaženého ročního nájemného sníženého o roční náklady na provoz (odpisy, údržba, správa nemovitosti, daň z nemovitosti, pojištění).[1] [2]

Dle zákona o oceňování je uvedena obdoba této ceny tzv. „cena zjištěná výnosovým způsobem“- § 2 odst.3

b) *„výnosový způsob, který vychází z výnosu předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných*

*podmínek obvykle získat a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry). “[1]
[2]*

1.5 RODINNÝ DŮM

Rodinný dům je dle vyhlášky stavba, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena. Rodinný dům může mít nejvýše 3 samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.[12] [13]

1.6 POJMY VÁŽÍCÍ SE K RODINNÉMU DOMU

Než se začnu zabírat samotnou výší pojistného plnění, musím blíže definovat několik pojmů vážících se k rodinnému domu. Nejprve definuji pojmy související přímo se samotnou stavbou jako je podkroví, podlaží, obestavěný prostor, podlahová plocha a zastavěná plocha stavby. Následně přiblížím rozdíl mezi součástí a příslušenstvím stavby a dále detailně definuji pojmy životnost, opotřebení majetku a vlastnictví, které jsou pro určování pojistné hodnoty nemovitosti nezbytné.

1.6.1 Podlaží

Podle normy ČSN 73 4301 čl. 5 se pojmem podlaží rozumí část budovy vymezená dvěma následujícími úrovněmi horního povrchu nosné části stropních konstrukcí; při podlaží založeném narostlé půdě nebo násypu je spodní vymežující rovinou horní úroveň podkladu pod podlahou. Podle čl. 13 této normy se podlaží, kterými je budova rozdělena po výšce, dělí na podlaží nadzemní a podzemní.[1]

1.6.2 Podkroví

Podle ČSN 73 4301 čl. 6 je podkroví střešní prostor nebo jeho část, stavebně určena k účelovému využití (byt, prádelna, ateliér atd.). V podkroví nemusí být žádné bytové prostory; důležité je, zdaje stavebně upraveno.[1]

1.6.3 Zastavěná plocha stavby

Ve vyhlášce č. 178/1994 Sb. až ve vyhlášce č. 3/2008 Sb. v příloze č. 1 se uvádí zastavěná plocha jako plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se nezapočítávají. Zastavěnou plochou nadzemní části stavby se také rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních podlaží do vodorovné roviny. V poslední řadě se zastavěnou plochou podzemní části stavby rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se nezapočítávají.[1]

1.6.4 Zastavěná plocha podlaží

V oceňovací vyhlášce v příloze č. 1 je zastavěná plocha uvedena jako plocha půdorysného řezu v úrovni horního líce podlahy tohoto podlaží, vymezená vnějším lícem obvodových konstrukcí tohoto podlaží včetně omítky. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je vnějším obvodem obalová čára vedená vnějším lícem svislých konstrukcí. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha podlaží vymezena ortogonálním průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny, avšak do zastavěné plochy podlaží se započte i plocha, v níž není strop nižšího podlaží, například schodiště, haly a dvorany probíhající přes více podlaží. Průměrná zastavěná plocha podlaží se poté zjistí jako součet zastavěných ploch všech podlaží dělený počtem podlaží.[1]

1.6.5 Obestavěný prostor

Pojem obestavěný prostor je popsán jako prostorové vymezení stavebního objektu ohraničeného vnějšími vymežujícími plochami.[1]

1.6.6 Podlahová plocha

Dle přílohy č. 1 vyhlášky č. 3/2008 se podlahovou plochou rozumí plochy půdorysného řezu místností a prostorů, stavebně upravených k účelovému využití ve stavbě, vedeného v úrovni horního líce podlahy podlaží, ve kterém se nacházejí. Jednotlivé plochy jsou vymezeny vnitřním lícem svislých konstrukcí stěn včetně jejich povrchových úprav (např. omítky). U poloodkrytých případně odkrytých prostorů se místo chybějících svislých konstrukcí stěn podlahová plocha vymezí jako ortogonální průmět čáry vedené po obvodu vodorovné nosné konstrukce podlahy do roviny řezu.[1]

1.6.7 Příslušenství

Příslušenstvím věci jsou podle § 121 občanského zákoníku definovány věci, které náležejí vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány.

1.6.8 Součást věci

Součástí věci podle § 120 občanského zákoníku je definováno vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila. Stavba nemůže být součástí pozemku.[1]

1.6.9 Životnost staveb

Životnost staveb je schopnost objektu plnit požadovanou funkci v daných podmínkách používání a údržby do dosažení mezního stavu. Mezní stav objektu je stav objektu, ve kterém musí být další využití objektu přerušeno pro neodstranitelné porušení. Rozlišuje se životnost technická, právní, ekonomická a morální.[6]

- **technická životnost** je doba od vzniku stavby do jejího zchátrání a technického zániku za předpokladu, že v průběhu celého cyklu bude prováděna její průběžná údržba.

- **ekonomická životnost** je doba od vzniku stavby do okamžiku ztráty ekonomické efektivity, tzn. okamžik, kdy přestane být provoz stavby rentabilní bez možnosti jiného využití.
- **morální životnost** je doba, po kterou stavba vyhovuje z pohledu provozu, moderních trendů a komfortu užívání z hlediska využívání stavby do okamžiku zastarání stavby.

Předpokládaná životnost u rodinných domů je stanovena dle oceňovací vyhlášky na 100 let.[1]

1.6.10 Opotřebení majetku

Opotřebení majetku vyjadřuje proces, při kterém se spotřebovává část jeho hodnoty. Hodnota stavby se určí na základě těchto veličin - stavu, předpokládané životnosti a stáří. Změna či ztráta užitné hodnoty může nastat přírodními zákony nebo společenskými vztahy.

Rozlišují se tyto druhy opotřebování majetku:

- **fyzické (materiální) opotřebení** bývá způsobeno jak vlastním používáním, tak i vlivem prostředí, vzniká v důsledku působení přírodních zákonů
- **ekonomické (morální) opotřebení** vzniká v důsledku působení společenských zákonů (ztráta hodnoty vlivem růstu vědecké i technické úrovně poznání)
- **právní opotřebení** vzniká na základě nově vzniklých zákonů.

Způsoby stanovení opotřebení stavby se dělí na:

- **globální** – stavba je brána jako celek
- **analytické** – stavba je brána analyticky, tzn. po jednotlivých částech [6]
- **nákladové** – opotřebení vyplývá z nákladů na odstranění vad jako odpočtu odhadnutých nákladů na uvedení stavby do bezvadného stavu, nebo nákladů na odstranění vad jednotlivých komponent.[7]

K výpočtu opotřebení se nejčastěji používá metoda lineární, kvadratická a semikvadratická. Opotřebení se vyjadřuje v procentech.

Metoda lineární

Tato metoda předpokládá přímou úměru mezi růstem opotřebení a časem. Opotřebení se pak vypočítá jako podíl stáří stavby a životnosti stavby.

Vzorec opotřebení lineární metodou:

$$A = \frac{S}{Z} \times 100$$

A... opotřebení

S... stáří stavby

Z ... předpokládaná životnost stavby

Metoda kvadratická

Výpočet opotřebení touto metodou vychází z kvadratické funkce s tím, že opotřebení v prvních letech životnosti je nízké a v posledních letech životnosti strmě stoupá. Výpočet vychází z podílu druhých mocnin stáří a životnosti staveb.

Vzorec opotřebení kvadratickou metodou:

$$A = \frac{S^2}{Z^2} \times 100$$

A... opotřebení

S ... stáří stavby

Z ... předpokládaná životnost stavby

Metoda semikvadratická

Opotřebení je zde vyjádřeno jako průměr hodnot opotřebení vypočtené kvadratickou a lineární metodou.

Vzorec opotřebení semikvadratickou u metodou:

$$A = \frac{S}{Z} + \frac{S^2}{Z^2} \times 50$$

A ... opotřebení

S ... stáří stavby

Z ... předpokládaná životnost stavby

Metoda analytická

S touto metodou zjištění opotřebení se setkáme ve vyhlášce č. 3/2008 Sb. Opotřebení se určí stejným způsobem jako u již zmiňovaných metod, a to podle stáří a předpokládané životnosti, avšak s tím rozdílem, že pro každou část s odlišným stářím a životností se počítá samostatně. Celkové opotřebení se následně vypočítá jako vážený průměr opotřebení jednotlivých částí.

Výpočet analytické metody vychází ze stanovení objemových podílů konstrukcí a vybavení uvedených v tabulkách č. 1 až 6. Předpokládaná životnost těchto konstrukcí a vybavení je uvedena v tabulce č. 7. Opotřebení stavby v procentech se vypočte podle vzorce:

$$\sum_{i=1}^n \left(\frac{B_i}{C_i} \times 100 A_i \right)$$

n ...počet položek konstrukcí a vybavení ve stavbě se vyskytujících,

A_i ...objemové podíly jednotlivých konstrukcí a vybavení uvedené v tabulkách č. 1 až 6 upravené podle skutečně zjištěného stavu v návaznosti na výpočet koeficientu vybavení K₄; součet objemových podílů se i po těchto úpravách rovná 1,000,

B_i ...skutečné stáří jednotlivých konstrukcí a vybavení,

C_i ... předpokládaná celková životnost příslušné konstrukce a vybavení uvedená v tabulce č. 7, popřípadě stanovená s ohledem na skutečný stavebně technický stav konstrukce, přičemž platí vztah $B_i \leq C_i$ (v případě ukončení technické životnosti některé konstrukce a vybavení se předpokládaná životnost rovná jejímu skutečnému stáří).

Pokud nelze zjistit stáří jednotlivých konstrukcí a vybavení, odborně se odhadne.

Objemové podíly konstrukcí a vybavení pro rodinné domy, rekreační chalupy a rekreační domky nalezneme ve vyhlášce č. 3/2008 Sb.[1]

1.6.11 Vlastnictví a spoluvlastnictví

Vlastnictví

Vlastnické právo je jedním z nejdůležitějších majetkových práv. Jeho zákonný obsah je pro všechny vlastníky stejný. Vlastnické právo se vyznačuje absolutní povahou a vysokou elasticitou, tzn. po odpadnutí omezení vlastnictví se vlastnictví obnovuje v původním rozsahu.

Právo vlastnit majetek je obsažené v čl. 11 Listiny základních práv a svobod a samotné vlastnické právo je vymezeno v občanském zákoníku v hlavě první §123 - §135c. Zde je uveden souhrn konkrétních oprávnění příslušejících vlastníkově věci - tzv. vlastnická triáda, kam patří:

- právo věc užívat a požívat její plody a užitky
- právo s věcí disponovat
- právo věc držet.

K nabývání vlastnického práva dochází různými způsoby nabytí – nabývání děděním, nabývání smlouvou (např. darovací, kupní nebo jinou), nabývání rozhodnutím státního orgánu nebo nabývání na základě jiných skutečností stanovených zákonem.[8]

Spoluvlastnictví

O spoluvlastnictví mluvíme v případě, že věc (pro náš případ nemovitost), na které existuje vlastnické právo, patří více subjektům společně. Pak se všichni spoluvlastníci pokládají za jediného vlastníka společné věci (nemovitosti).

Občanský zákoník rozlišuje tyto dva typy spoluvlastnictví:

- podílové spoluvlastnictví – každý spoluvlastník má svůj podíl, který vyjadřuje míru, jakou se podílejí na právech a povinnostech ke společné věci. O hospodaření se společnou věcí rozhodují spoluvlastníci většinou počítanou pomocí velikosti podílů.
- společné jmění manželů (bezpodílové spoluvlastnictví) – bezpodílové spoluvlastnictví vyjadřuje právní jednotu a nedělitelnost majetkového společenství manželů, kteří společně věci (tak jako každý vlastník) užívají pro potřeby své a své rodiny. Toto právo patří oběma manželům společně a nerozdílně.[8]

Tyto dva typy spoluvlastnictví se liší dvěma znaky:

- bezpodílové vlastnictví vzniká jen v případě manželů
- u bezpodílového vlastnictví není určen podíl spoluvlastnického vztahu – přesnému určení dochází v případě zániku spoluvlastnictví a jeho vypořádání.

Z toho plyne, že každý z manželů je vlastníkem celé věci a je omezen stejným vlastnickým právem druhého manžela.[8]

1.6.12 Katastr nemovitostí

Katastr nemovitostí je souborem informací o nemovitostech v České republice. Zahrnuje soupis, popis a zároveň geometrické a polohové určení vybraných nemovitostí na území ČR. Součástí katastru je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených práv k nemovitostem. Je veřejným, uceleným, průběžně aktualizovaným, počítačově ovládaným informačním zdrojem o pozemcích, vybraných bytech, nebytových prostorech

a vybraných stavbách. Katastr tvoří jeden ze základních informačních systémů státní správy České republiky.

Za přítomnosti zaměstnance katastrálního úřadu má každý právo si pořizovat z katastru nemovitostí pro svou potřebu bezplatně výpisy, opisy či náčrty. Veřejnou listinou se pak rozumí výpisy, opisy nebo kopie ze souboru geodetických informací a ze souboru popisných informací a identifikací parcel, jsou-li opatřeny datem, otiskem kulatého razítka katastrálního úřadu se státním znakem, jménem, příjmením, kolkem a podpisem zaměstnance úřadu, který je vyhotovil.[9]

Veřejnou listinou se pak rozumí:

- Částečný či úplný výčet budov, parcel nebo jednotek vlastníka oprávněného z jiného práva příslušejících k listu vlastnictví s podrobnějšími údaji katastru nemovitostí, které se vážou k uvedeným parcelám, budovám nebo jednotkám. Označující se jako „Výpis z katastru nemovitostí“.
- Úplný či částečný výčet údajů o domě s byty a nebytovými prostory bez uvedení podrobnějších údajů katastru nemovitostí týkajících se jednotek a společných částí domu a pozemků ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek. Tento výčet se také označuje jako „Výpis z katastru nemovitostí“.
- Kopie katastrální mapy nebo jiného mapového podkladu zobrazující parcely. Mapovým podkladem se také považuje mapa zobrazující parcely ve zjednodušené evidenci. Za kopii katastrální mapy v digitální formě se považuje i tiskový výstup označený jako „Kopie katastrální mapy“.[9]

Výpis z katastru nemovitostí -neměl by být starší více jak 3 měsíce, je však nutné zvážit, jestli pro orientační ocenění není zbytečné vyžadovat po objednateli nový výpis. Použije-li se výpis starší 3 měsíců, je nutné potvrzení objednatele, že je výpis použitelný a stále aktuální. Znalec si pak může některé informace z výpisu ověřit dálkovým přístupem do katastru nemovitostí na www.cuzk.cz. (nahlížení do katastru nemovitostí, informace z KN, informace o parcele, o budově) – viz obr. č. 1-1.

Kopie příslušné části katastrální mapy s vyznačením oceňovaných pozemků – odpovídající skutečnosti (také co nejnovější jako u výpisu z KN), je-li katastrální mapa starší 3 měsíců, je nutné potvrzení od objednatele.

Údaje katastru, a to parcelní číslo, geometrické určení nemovitosti, název katastrálního území a geometrické určení katastrálního území jsou podle katastrálního zákona závazné pro právní úkony týkající se nemovitostí vedených v katastru. Z této skutečnosti vyplývá, že pokud jiný právní předpis nestanoví jinak, nejsou ostatní údaje katastru nemovitostí závazné, a to ani údaje o právních vztazích k nemovitostem.[9]

Předmětem katastru nemovitostí je evidence:

- katastrálního území
- pozemků v podobě parcel
- souborů popisných informací
- budov
- rozestavěných budov či bytů a nebytových prostorů vymezených jako jednotky
- staveb spojených se zemí pevným základem dle zvláštního předpisu

Obsahem katastru nemovitostí je:

- geometrické a polohové určení pozemku
- geometrické a polohové určení nemovitosti
- druhy pozemku, čísla a výměra parcel, číslo popisné a evidenční čísla budov, čísla bytů
- údaje o právních vztazích
- údaje o využití nemovitosti
- vybrané údaje o způsobu ochrany
- místní názvosloví

Zápisy do katastru nemovitostí:

- vklad- jedná se o vznik, změnu či zánik práva k nemovitosti. Nabývá platnosti ke dni dodání na katastrální úřad
- záznam – má pouze evidenční charakter, nemá vliv na vznik, změnu či zánik práva k nemovitostem, jelikož je katastrální úřad pouze zaznamenává.
- poznámka - ovlivňuje vznik, změnu či zánik práva k nemovitostem, ale pouze signalizačního charakteru. Upozorňuje nás, že na danou nemovitost bylo zahájeno určité řízení nebo byla omezena dispoziční práva vlastníka.[1]

Informace o parcele

Parcelní číslo:	84/70
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Ořešín [712680]
Číslo LV:	346
Výměra [m ²]:	150
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na parcele:	č.p. 162

[Informace z RÚIAN](#)

[Sousední parcely](#)



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Adresa	Podíl
SJM Waldhans Miloš Ing. a Waldhansová Jarmila	Šikmá 162/7, Ořešín, 62100 Brno	

Obr. č. 1-1: Nahlížení do KN přes [cuzk.cz](#)

2 OCEŇOVÁNÍ MAJETKU

Cílem této kapitoly je vymezit způsoby oceňování pro stanovení výše pojistného při sjednávání pojistných smluv či určování výše pojistného plnění v rámci pojistných událostí.

2.1 CHARAKTERISTIKA OCEŇOVÁNÍ MAJETKU

V případě, že přiřazujeme peněžní ekvivalent k určitému předmětu, souboru předmětů, souboru práv, hovoříme o oceňování.

Oceňování používáme k mnoha účelům, např. ocenění nemovitého majetku pro účely jeho aktivace v podnikatelském účetnictví, využití nemovitosti pro stanovení daňového základu v případě části majetkových daní, k prodeji, koupi či pronájmu, i jako podklad při řešení právních sporů atd.

V bankovníctví se také setkáváme s oceňováním nemovitostí, a to jako podklad pro úvěrové řízení za účelem získání hypotečního úvěru.

Podle zákona o oceňování majetku §4 odstavce 1), oceňujeme nemovitost a její části nákladovým, výnosovým nebo porovnávacím způsobem nebo jejich kombinací, jejichž použití u jednotlivých druhů staveb stanoví vyhláška.

Z obecného hlediska je postup ocenění úplně svobodný až na omezení, které je diktované účelem nebo státem, a to jak pro jednotnou, tak i spravedlivou poplatkovou a daňovou politiku a popřípadě další zájmy a úkoly v kompetenci s Ústavou ČR.[1] [2]

Základní právní předpisy:

Pro oceňování nemovitostí je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) a vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997,

o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb. (oceňovací vyhláška), vyhlášky č. 364/2010 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.[2]

2.2 METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

Majetek i služby se oceňují *cenou obvyklou*, pokud však zákon nestanoví jiný způsob ocenění. Obvyklá cena je zákonem podrobně definována.

Obvyklá cena dle zákona č. 526/1990 Sb., o cenách

Je cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednáváná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li cenu obvyklou zjistit na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.[13]

Obvyklá cena („tržní hodnota“, „obecná cena“, „obchodovatelná cena“) dle zákona č. 151/1997 Sb.

Je cena, která byla dosažena ke dni ocenění při prodejkch stejného, případně obdobného majetku v běžném obchodním styku v tuzemsku. K tomu se musí zvážít veškeré faktory, které ovlivňují cenu. Nepromítají se do její výše dopady mimořádných okolností na trhu, osobních poměrů prodávajícího či kupujícího, zvláštní oblíby. Zvláštní oblíbou je myšlena zvláštní hodnota přikládáná majetku vyplývajícího z osobního vztahu k němu. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Na cenu nemovitosti má také velký vliv okamžitá kupní síla obyvatelstva.[1] [2]

Pro některé případy zákon stanoví způsob (metodiku) zjištění ceny obecně § 2 odst. 3:

- a) **nákladový způsob**, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- b) **výnosový způsob**, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- c) **porovnávací způsob**, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci, ...[14]

2.2.1 Oceňování staveb nákladovým způsobem

Tento způsob oceňování je vyjádřen ze základních cen za měrné jednotky stavby vynásobené daným množstvím měrných jednotek nebo z nákladů na pořízení stavby. V této metodě se setkáváme jak s náklady spojenými s pořízením, tak s nahrazením oceňovaného majetku

„Základní cena rodinného domu, rekreační chalupy a rekreačního domku uvedená v příloze č. 6 se násobí koeficienty K_4 , K_5 , K_i a K_p podle vzorce.“[15]

Tab. č. 2-1: Nákladový způsob ocenění

Druh stavby	Způsob zjištění	Příloha
Rodinné domy, rekreační domky a rekrea. chalupy	$CN = OP \times ZCU$ $ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p$ <p><i>Od 1.1.2009 dokončené do 1100 m³ OP porovnávacím způsobem podle § 26a, příl. 20a</i></p> <p><i>Pronajaté v souboru za nerozlišené nájemné: kombinace nákladového a výnosového ocenění</i></p>	<p>OP ... příl. 1</p> <p>ZC ... příl. 6 (+ koef. podkroví,)</p> <p>K_4 ... výpočtem, za použití příl. 15 tab. 3</p> <p>K_5 ... příl. 14</p> <p>K_i ... příl. 38</p> <p>K_p ... příl. 39</p>

CN... výchozí cena (tj. cena před odpočtem opotřebení)

ZCU ...základní cena upravená

ZC ... základní cena

K4 ... koeficient vybavení stavby - zohledňuje standardní vybavení a objemové podíly, které jsou zahrnuty v základní ceně. Přibližuje konstrukce a materiál z hlediska vybavení standardního, podstandardního či nadstandardního.

Vypočte se dle vzorce:

$$K_4 = 1 + (0,54 \times n)$$

n ... součet objemových podílů konstrukcí a vybavení

K5 ... koeficient polohový - stanovuje změnu ceny vztaženou k cenové úrovni r. 1994,

Ki ... koeficient změny cen staveb

Kp ... koeficient prodejnosti“ [15]

Nákladová metoda také zahrnuje opotřebení nemovitosti, které vychází z předpokládané doby životnosti.

Nákladové metody dle technické hodnoty:

- Individuální cenová kalkulace (velká pracnost, avšak nejpresnější a nejpodrobnější).
- Podrobný položkový rozpočet (dle cenových položek). Nejčastější způsob při stanovení výše pojistného plnění u likvidace pojistných událostí.
- Metody agregovaných položek.
- Propočet ceny pomocí THU (dle technicko-hospodářských ukazatelů).[1]

2.2.2 Individuální cenová kalkulace

Tato nákladová metoda patří mezi nejpodrobnější, nejpresnější, avšak nejpracnější. Dělí jednotlivé stavební složky konstrukcí na dané stavbě dle výměry a druhu. Konečné objemy pro každý druh i provedení se násobí

jednotkovou cenou stavební práce. Příslušné ceny jednotlivých stavebních prací zjistíme z katalogu cen stavebních prací. Následným součtem veškerých stavebních prací dostáváme reprodukční cenu.

Jednou z nevýhod této kalkulace je, že lze použít pouze v případech, kde existuje podrobná stavební dokumentace, ve které je přesně popsán stavební materiál odpovídající skutečnosti.

Náklady u individuální cenové kalkulace se dělí na dvě hlavní skupiny. Za prvé na přímé náklady, za druhé na náklady nepřímé. Dále lze tyto náklady členit a uspořádat do kalkulačních vzorců.

Kalkulační vzorec pro zjištění nákladů na jednotlivé položky.

Tab. č. 2- 2: Individuální cenová kalkulace stavby

CENA (bez DPH)						
NÁKLADY CELKEM						ZISK
PŘÍMÉ NÁKLADY				NEPŘÍMÉ NÁKLADY		
MATERIÁL	STROJE	MZDY	OPN	VÝROBNÍ REŽIE	SPRÁVNÍ REŽIE	

[1]

Přímé náklady obsahují:

- *Přímý materiál* – vyčíslitelný materiál, spotřebovaný na přímo uskutečněné zakázce.
- *Přímé mzdy* – mzdy pracovníků bez odpočtu sociálního a zdravotního pojištění potřebné na provedení konkrétní práce.
- *Náklady na stroje* – vyčíslitelné náklady zahrnující provoz a údržbu strojů pracujících na konkrétní práci.
- *Ostatní přímé náklady* – další vyčíslitelné náklady spojené s kalkulovanou prací, jako cestovné a jiné obdobné výdaje, odpisy zařízení a strojů provozovaných výhradně v souvislosti s kalkulovanou prací, sociální a zdravotní pojištění výrobních pracovníků, ostatní náklady spojené přímo s konkrétní prací.[1]

Nepřímé náklady (také náklady režijní) obsahují:

- *Výrobní režie* – zahrnuje spotřebu paliv, energií i materiálů spojenou s řízením, odpisy, náklady související s opravou a údržbou dlouhodobého majetku, cestovné, pojistné, nájemné, mzdové náklady včetně sociálního a zdravotního pojištění spojené s řízením, apod.
- *Správní režie* – podobné výlohy jako u režie výrobní, avšak související se správou.[1]

Zisk by měl obsahovat i vliv inflace, obzvlášť ve stavebnictví je obvyklé, že stavební práce probíhají již před zaplacením.

Celkové náklady + zisk vytvářejí konečnou cenу, k této ceně je potřeba připočítat DPH, ovšem je-li dodavatel plátcem daně z přidané hodnoty. U stavebních prací je daň z přidané hodnoty určena zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty § 48 ve znění:

„(8) Při poskytnutí stavebních a montážních prací spojených se změnou dokončené stavby bytového domu, rodinného domu nebo bytu, včetně jejich příslušenství, vymezenou stavebním zákonem, nebo v souvislosti s opravou těchto staveb, se uplatní snížená sazba daně. Jsou-li tyto práce prováděny na jiné stavbě, jejíž část je určena pro bydlení, uplatní se snížená sazba daně jen u těch prací, které jsou poskytnuty výlučně pro část stavby určenou pro bydlení.“ [16]

2.2.3 Podrobný položkový rozpočet

Sestavení přesné reprodukční ceny prostřednictvím této nákladové metody se provádí jak individuální kalkulací, tak i pomocí směrných orientačních cen.

U individuální cenové kalkulace vycházíme ze součtu veškerých stavebních prací (dosažené vynásobením jednotkové ceny stavebních prací s konečným objemem každého druhu stavební práce). Podkladem pro tuto metodu je podrobná stavebně technická dokumentace odpovídající konkrétnímu stavu. Avšak oproti cenové kalkulaci zde vzniká změna, a to při rozdělování

nákladů do jednotlivých celků neboli hlav. Podrobný položkový rozpočet dělí náklady do jedenácti hlav.

(označené: Hlava I – XI nebo písmena A – K).

Hlava I. **Projektové a průzkumné práce** – obsahují geologické a geodetické práce, a také autorský dozor. Obvyklá výše ceny daných prací se určí jako 10 % z hl. III + VI..

Hlava II. **Provozní soubory** – zahrnují náklady například na technologické linky, ocelové konstrukce, výtahy, elektromontáže.

Hlava III. **Stavební objekty** – hlavní náklady na stavební objekty (tzv. cena obecná).

Hlava IV. **Stroje a zařízení** – představují náklady na zařízení a stroje (nepatřící do součásti objektu).

Hlava V. **Umělecká díla.**

Hlava VI. **Vedlejší náklady** – ostatní potřebné náklady (např. provozní vlivy, doprava, zařízení staveniště atd.). Obvykle se její výše stanoví 3% z hl. III..

Hlava VII. **Ostatní náklady** – náklady za služby a práci nestavebních organizací

Hlava VIII. **Rezerva** – vyčísluje nepředvídatelné náklady, výše se obecně stanoví % z hl. III (novostavby 7-10 %, rekonstrukce až 30 %).

Hlava IX. **Jiné investice** – nejčastěji náklady spojené s pozemkem (koupě, pronájem).

Hlava X. **Náklady z investičních prostředků** – mimořádné náklady (např. nález archeologických předmětů).

Hlava XI. **Náklady z neinvestičních prostředků** - náklady investora (např. kompletační činnost, úroky z úvěru, revize, kolaudační a administrativní náklady a poplatky za skládky.[1]

2.2.4 Metody agregovaných položek

Jedná se o velmi oblíbenou a využívanou metodu, která spojuje několik položek rozpočtu v jednu tak, aby tvořila ucelenou konstrukci. Oceňování se tak stává rychlejší.[1]

2.2.5 Propočet ceny pomocí THU

Propočet ceny pomocí THU je oproti jiným cenovým kalkulacím poměrně jednodušší a rychlejší, avšak nevýhodou je menší přesnost. Základní princip metody spočívá ve zjištění hlavních výměr stavby (resp. obestavěného prostoru, délky, hloubky, zastavěné plochy atd.). Pro danou jednotku se v katalogu technicko-hospodářských ukazatelů (THU) stanoví jednotková cena. Vynásobením se zjistí reprodukční cena (nebo-li pořizovací).[1]

2.2.6 Oceňování nemovitostí výnosovým způsobem

Výnosový způsob oceňování se provádí určením výnosové hodnoty nemovitosti. Výnosová hodnota nemovitosti představuje pouze ekonomický, podnikatelský pohled na vlastnictví nemovitosti jako věci, která má přinášet výnos. Můžeme ji definovat jako:

„Výnosová hodnota nemovitosti je součtem diskontovaných (odúročených) předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu.“[1]

Tím nám říká, že hodnota majetku se odvozuje od hodnoty budoucích výnosů, které z nich můžeme získat.

Výnos z nemovitosti je proto nutno počítat z předpokládaného nájemného, kterého by bylo možno reálně dosáhnout za předpokladu pronájmu nemovitosti. Přičemž pro určení reálné výše dosaženého nájemného musíme vycházet z náležitých podkladů. Výši tohoto nájemného ovlivňuje mnoho stěžejních faktorů:

„Obec:“

Velikost a význam obce

Úroveň výnosů a cen v obci

Pracovní příležitosti resp. procento nezaměstnanosti v obci

Část obce, v níž se byt nachází:

Poloha vůči centru obce resp. odlišnosti čtvrti („adresa“)

Složení obyvatelstva ve čtvrti, v ulici, úroveň kriminality

Hluk nebo klidová zóna, obytná nebo průmyslová zóna

Vybavenost (obchody, úřady, školy apod.)

Vlastní objekt:

Poloha budovy v obci, hluk nebo klidová zóna, obytná nebo průmyslová zóna

Složení obyvatel objektu

Spojení veřejnou dopravou, vzdálenost zastávek MHD

Přístup a příjezd k objektu

Možnosti parkování vozidel

Vlastní pronajímáný byt:

Podlaží, v němž se byt nachází, výtah

Kategorie bytu, jeho vybavení a stav

Poloha bytu ke světovým stranám

Příslušenství bytu: sklepy, balkon, terasa, lodžie

Výhled“[1]

Výnosový způsob se při oceňování rodinných domů se používá jen výjimečně. Tímto způsobem se oceňují převážně komerčně využívané objekty jako např. bytové domy, administrativní budovy, průmyslové objekty.

Určení diskontovaných budoucích výnosů z nemovitostí

Jak bylo již v předchozím odstavci uvedeno, je právě výnosová hodnota definovaná jako součet diskontovaných budoucích výnosů a rovná se součtu veškerých očekávaných budoucích výnosů, přepočítaných na současnou hodnotu.

Při výpočtu výnosové hodnoty nemovitosti je nutné zohlednit několik hledisek a problémů, brát ohled na řadu nezanedbatelných překážek, jako je:

- Pozemek – zaručuje trvalý výnos (resp. věčnou rentu), je časově neomezeně použitelný.
- Stavba – zajišťuje časově omezenou výnosnost (resp. dočasnou rentu), je i časově omezeně použitelná.

Z toho vyplývá, že výnosovou hodnotu nemovitosti můžeme určit dvojím způsobem, a to hodnotou věčné či dočasné renty. Výběr principu stanovení závisí na charakteru a typu nemovitosti.[1]

Výnosová hodnota s věčnou rentou

Způsob výpočtu výnosové hodnoty s věčnou rentou lze rozdělit do třech kroků:

1. krok -určení čistého ročního nájemného bez nákladů na DPH, za služby jako jsou elektřina, voda, plyn, atd.
2. krok - stanovení množství provozních a správních nákladů nemovitosti včetně amortizace V období odpisů.
3. krok - získání čistého ročního výnosu (resp. rozdílu mezi čistým ročním nájemným a provozními náklady), který tvoří věčnou rentu. Prostřednictvím diskontní míry převedeme čistý roční výnos na současnou hodnotu, což je výnosová hodnota nemovitosti.[1]

Vzorec současné hodnoty věčné renty:

$$VH = \frac{Z}{i}$$

VH ... současná hodnota (výnosová renta)

Z ... čistý výnos v uvažovaném období (roční)

i ... diskontní míra (setinová)

Výnosová hodnota s dočasnou rentou

Způsob výpočtu výnosové hodnoty s dočasnou rentou lze rozdělit do pěti kroků:

1. krok -určení čistého ročního nájemného bez nákladů na DPH, za služby jako jsou elektřina, voda, plyn, atd.
2. krok - stanovení množství provozních a správních nákladů nemovitosti bez amortizace. (Jelikož životnost pozemku není zohledněna prostřednictvím amortizace, proto se určuje pomocí zásobitele, nebo-li zbytkové životnosti stavby.)
3. krok – odečtení podílu výnosu na pozemku od čistého ročního výnosu. Zbytek výnosu na stavbu se přesune po dobu zbytkové životnosti stavby na současnou hodnotu pomocí zásobitele.
4. krok – vynásobení podílu výnosu na stavbu se zásobitelem – dostáváme výnosovou hodnotu stavby.
5. krok – součtem výnosové hodnoty stavby a hodnoty pozemku pak získáváme výnosovou hodnotu nemovitosti.[1]

Vzorec současné hodnoty dočasné renty:

$$Hs = Ns \times \frac{1 - \frac{1}{(1+i)^n}}{i} + Hp$$

Hs... hodnota stavby

Ns... podíl nájemného připadajícího na stavbu

Hp...hodnota pozemku

i ...diskontní míra (setinová)

n...délka renty v letech

2.2.7 Oceňování staveb porovnávacím způsobem

Porovnávací způsob vychází z porovnání nemovitosti oceňované se srovnatelnou nebo obdobnou nemovitostí v daném čase a místě. Touto metodou je možné zjistit dva druhy cen, a to cenu administrativní (nebo také zjištěnou či úřední), která vyplývá z cenového předpisu, a cenu obvyklou (nebo také obecnou), zjištěnou tržním porovnáním. Užití metody závisí dle účelu provedení posudku.

V dané práci jsou užity obě metody, proto si je blíže objasníme.

Dle cenového předpisu, resp. § 25 a § 26 a vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

V této metodě se cena zjistí vynásobením počtu m³ obestavěného prostoru stavby se základní cenou upravenou indexem cenového porovnání (index trhu, polohy, konstrukce a vybavení).

Rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek jsou ve vyhlášce definované stejně. Musí být dokončené, jejich obestavěný prostor do 1 100 m³. Způsob zjištění obestavěného prostoru a základní ceny je uvedený v přílohách vyhlášky.[17]

Postup výpočtu:

- Základní cena z přílohy se násobí indexem cenového porovnání podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times I$$

- Výpočet indexu cenového porovnání ze vztahu:

$$I = I_T \times I_P \times I_V,$$

- Výpočet indexu trhu ze vztahu:

$$I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 Ti$$

Ti ... hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu

- Výpočet indexu polohy ze vztahu:

$$I_p = 1 + \sum_{i=1}^n P_i$$

P_i ... hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu polohy

n ... celkový počet znaků v příslušné tabulce;

- Výpočet indexu konstrukce a vybavení ze vztahu:

$$I_T = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i \right) \times V_{13}$$

V_i ... hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu konstrukce

a vybavení dle [16]

Základní cena (ZC) - zahrnuje lokalitu, ve které se daná nemovitost vyskytuje a cenu za m³ obestavěného prostoru.

příloha č. 20a (tabulka č. 1)

Index trhu (I_T) - je určen vlivem právních vztahů na prodejnost, situací na dílčím trhu s nemovitostmi, dále také vlastnictvím nemovitosti.

příloha č. 18a (tabulka č. 1)

Index polohy (I_P) - zohledňuje hlediska polohy nemovitosti v obci, služby, obchod, kulturu v obci, obyvatelstvo, veřejnou dopravu, zdravotní zařízení v obci, nezaměstnanost v obci a okolí, okolní zástavbu a životní prostředí v okolí nemovitosti, změny v okolí, které mohou ovlivnit cenu nemovitosti, školství a sport v obci, význam obce z hlediska zeměpisného, kulturního nebo hospodářského a další vlivy neuvedené.

přílohy č. 18a (tabulka č. 4)

Index konstrukce a vybavení (I_v) - zohledňuje hledisko provedení obvodových stěn, druh stavby, tloušťku obvodových stěn, podlažnost, napojení na veřejné sítě, způsob vytápění stavby, základní příslušenství v RD, ostatní vybavení v RD, venkovní úpravy, vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD, pozemky ve funkčním celku se stavbou, kritérium jinde neuvedené, stavebně – technický stav.[17]

20a (tabulka č. 2)

Dle tržního porovnání

Metoda, kde se cena nemovitosti zjistí z trhu s nemovitostmi. Typy pro určení ceny mohou být různé, například porovnání rozbornou úvahou, porovnání pomocí indexu odlišnosti, Klimešova srovnávací metoda atd. Pro účel této práce byla použita metoda zjištění ceny porovnáním pomocí indexu odlišnosti.

Tato metoda se provádí na základě srovnání s jinými prakticky stejnými inzerovanými nemovitostmi. Srovnání by mělo být s obdobnými charakteristickými znaky (např. velikost, lokalita, počet místností). Rozdíly mezi nemovitostmi jsou upraveny pomocí srovnávacích koeficientů. Znalec na základě inzerovaných cen srovnávacích koeficientů a svých odborných znalostí určí srovnávací cenu.[1]

Ocenění se provádí s obdobnými prodávanými věcmi na základě mnoha hledisek:

- druhu a účelu věcí
- koncepce a technických parametrů
- kvality provedení
- podmínek výroby
- technického stavu (stav údržby, opotřebení, vady)
- opravitelnosti
- dostupnosti náhradních dílů
- u nemovitostí dále dle velikosti, využitelnosti, umístění a projevy okolí.

Nemovitost, pro kterou se stanovuje srovnávací cena, se porovnává s ostatními inzerovanými nemovitostmi na základě jednoho nebo více kritérií. Dle množství kritérií rozdělujeme metody na **monokriteriální** nebo **multikriteriální**. Další dělení metody porovnávání je na **přímé a nepřímé**. U přímé metody se porovnává oceňovaná nemovitost přímo s ostatními nemovitostmi. U nepřímé je oceňovaná nemovitost porovnávána se standardním objektem.

Srovnávací cena u porovnávací metody může být stanovena jednotkovou cenou (např. m^2 zastavěné plochy, m^3 obestavěného prostoru nebo m^2 podlahové plochy). Při porovnávání nemovitostí je třeba brát v úvahu, nakolik jsou porovnávané nemovitosti podobné, a jejich odlišnost pak vyjádřit v ceně. Pro tyto účely se využívají koeficienty odlišnosti a index odlišnosti. **Koeficient odlišnosti** vyjadřuje vliv jedné vlastnosti nemovitosti na rozdíl v ceně oproti jiné obdobné nemovitosti. Jedná-li se o kombinaci více koeficientů, používá se ke zjištění ceny **index odlišnosti**. Je-li hodnota srovnávací nemovitosti vyšší než cena nemovitosti oceňované, je index vyšší než 1.

Před samotným porovnáváním se musí vytvořit tzv. základní soubor cen nemovitostí. Pro výpočet chyby měření se využívá směrodatná odchylka. Pro určení nejpravděpodobnější hodnoty se používá střední hodnota.

Tržní porovnání se obvykle dělí do tří etap a dílčích kroků: [7]

- **přípravná fáze**
 - sběr informací
- **porovnávací fáze**
 - výběr vzorků
 - volba vhodného způsobu a jednotky porovnání
 - nalezení cenotvorných odlišností
 - aplikace porovnávací analýzy
- **závěrečná fáze**
 - analýza a vyhodnocení dílčích výsledků
 - výsledná indikace porovnávací hodnoty

3 OCEŇOVÁNÍ PRO ÚVĚROVÁ ŘÍZENÍ

Pro lepší orientaci v problematice spojené s oceňování nemovitostí pro úvěrová řízení je důležité přiblížit základní pojmy s bankovníctví, a to převážně z banky.

3.1 ZÁKLADNÍ POJMY SPOJENÉ S OCEŇOVÁNÍM NEMOVITOSTÍ PRO ÚVĚROVÁ ŘÍZENÍ

3.1.1 Den splátky

Den v měsíci, kdy se podle úvěrové smlouvy strhává splátka úroků nebo anuitní splátka.

3.1.2 Klient banky

Za klienta banky se pro účely této normy považuje osoba, které na její účet v bance přicházelo v posledních 6 měsících alespoň 25 000 Kč měsíčně z příjmů ze závislé činnosti; v případě OSVČ je vyžadován nejméně po dobu uplynulých 6 měsíců kreditní obrát na klientově účtu v bance ve výši nejméně 25 000 Kč měsíčně.

3.1.3 Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěry jsou definovány v zákoně o dluhopisech č. 190/2004 Sb., který vstoupil do platnosti 1. května 2004 vstupem České republiky do Evropské unie a zní takto:

Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovitosti dozví.[3]

V současné době hypoteční úvěr i jeho splacení včetně příslušenství musí být zajištěno zástavní právem k nemovitosti. Nemovitost se musí nacházet na

území ČR nebo členského státu Evropské unie či jiného státu tvořící Evropský hospodářský prostor.

Hypoteční úvěr má převážně charakter dlouhodobý je jedním z nejstarších typů úvěrů i z pohledu širokého využití. Z hlediska investování financí získané cestou hypotečních úvěrů rozlišujeme:

I. účelový - hypoteční úvěr je účelově vázaný na pořízení nemovitosti, díky zdrojům z vydaných hypotečních listů má klient poté parametry úvěru nastaveny výhodněji, mezi které patří fixace úrokové sazby, výše úrokové sazby, doba splatnosti apod. oproti běžným úvěrům

II. neúčelový (tzv. americká hypotéka) - hypoteční úvěr může klient využívat na cokoliv, má však horší parametry, neboť není k financování bytových potřeb oproti běžným účelovým hypotékám primárně určen

Účelové hypoteční úvěry lze využít na investice, které jsou bankou určené. Jedná se o podmínku, kdy musí být hypoteční úvěr využit na investování poskytnutých do nemovitostí, např. bytů, rodinných domů, stavebních pozemků, rekreačních objektů, provozních objektů sloužících k podnikání. Účelem může být jejich rekonstrukce či oprava, modernizace, výstavba, splácení úvěru či půjčky použitých na investice do nemovitosti tzv. konsolidace, dále v případě získání vlastnického podílu na nemovitosti, objektu pro bydlení a to jak u objektu v osobním vlastnictví, tak i obecněji na zajištění potřeb bydlení, které musí klient mít v osobním vlastnictví.[12]

Neúčelový hypoteční úvěr (tzv. americká hypotéka) - takto získané finanční prostředky může klient investovat neomezeně. Může tak úvěrem pořídit i movité věci například luxusní cestu kolem světa, zahraniční studium pro své děti, automobil.

Pojetí hypotečního úvěru se liší účelem použitých prostředků, však jejich společným rysem je způsob zajištění úvěru – tzv. HYPOTÉKA. Tímto termínem můžeme chápat z hlediska banky jako zástavní právo věřitele, který si může splnit své pohledávky z finančních prostředků získaných z prodeje zastavené nemovitosti v případě nesplnění závazků dlužníkem. Proto pro účely poskytnutí

hypotečního úvěru chápeme hypotéku jako vklad zástavního práva k nemovitosti zapsaného na katastru nemovitostí ve prospěch věřitele.[12]

Objektem hypotečního úvěru k investici do nemovitosti může být např.:

- nemovitost sloužící k individuální rekreaci
- stavební pozemky
- bytový dům, provozní dům
- příslušenství, které je součástí výše uvedených nemovitostí např. garáž, bazén, sauna, terénní úpravy pozemku pod.
- nemovitost sloužící k bydlení (například bytová jednotka či rodinný dům)
- podnikatelské objekty [12]

Rozdělení hypotečních úvěrů

Dle úvěrové výše

Hypoteční úvěry dělíme pomocí maximální výše, kterou může klient získat. Ta je stanovena procentem hodnoty zastavené nebo pořízené nemovitosti. U neúčelových úvěrů se tato výše pohybuje okolo 60% ceny obvyklé zastavěné nemovitosti, u účelových úvěrů na bydlení se můžeme setkat s úvěry do výše 70, 80, 90, nebo dokonce 100% zástavní hodnoty nemovitosti.[13]

Dle možnosti kombinace

V dnešní době některé banky nabízí i kombinace hypotečních úvěrů s jiným produktem. Zejména kombinaci se:

- stavebním spořením
- životním pojištěním

Těmito variantami se nám naskýtá více kombinací, jak klient může splácet hypotéku bance. Například i možné splácet pouze úroky z úvěru a následně jednorázově hypotéku nebo její část splatí z peněz ze životního pojištění, stavebního spoření apod.[13]

Dle způsobu splácení

Hypoteční úvěry lze také rozlišit podle způsobů splácení, a to na splácení:

- anuitní-klient celou dobu splacení úvěru má stejnou výši měsíční splátky
- progresivní - klient zpočátku splácí nižší měsíční splátky, které se v průběhu let zvyšují
- degresivní - klient zpočátku splácí vyšší měsíční splátky, které se postupně snižují

Najdou se i další způsoby, podle čeho lze hypoteční úvěry rozlišovat např. dle doby splatnosti, dle toho, pro koho jsou určeny, dle doby fixace úrokové sazby, nebo dle způsobu čerpání (před zápisem zástavního práva, postupné, jednorázové).[13]

Nabídka produktů hypotečních bank na českém trhu

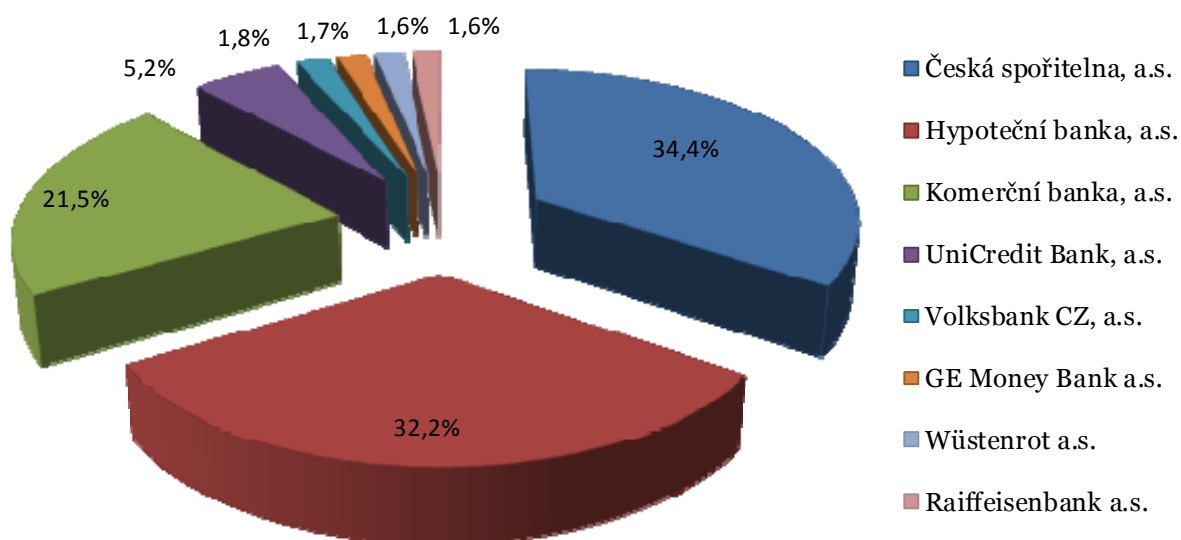
Hypoteční úvěry může poskytnout jakákoliv licencovaná banka vydávající hypoteční zástavní listy a výnosy z nich využívá na financování hypoték. Vyplývá to ze zákona § odst., 1 zákona č. 21/1992 Sb., o bankách.[22]

V současné době poskytují tyto banky hypoteční úvěry:

- Komerční banka, a.s.
- ČSOB, a.s.
- Česká spořitelna, a.s.
- Axa Bank, a.s.
- Stavební spořitelna ČS a.s.
- Raiffeisenbank a.s.
- Československá stavební spořitelna a.s.
- Hypoteční banka, a.s.
- Modrá pyramida a.s.
- Wüstenrot a.s.
- Wüstenrot stavební spořitelna a.s.
- Raiffeisen stavební spořitelna a.s.

- Sberbank a.s.
- Oberbank AG, a.s.
- LB - BW a.s.
- Akcenta a.s.
- GE Money Bank a.s.
- Equa Bank, a.s.
- mBank, a.s.
- UniCredit Bank, a.s.
- Volksbank CZ, a.s.

Podíl bank na trhu v roce 2012 podle počtu poskytnutých hypoték



Graf č. 3-1: Podíl bank na trhu v roce 2012 podle počtu poskytnutých hypoték.[24]

zdroj: <http://www.hypoindex.cz>

3.1.4 Žadatel

Obecně platí, že žadatelem o úvěr může být každá fyzická osoba způsobilá k právním úkonům bez ohledu na státní příslušnost.

Obecné rozdělení:

- fyzická osoba
- podnikatelé
 - právnické osoby
 - fyzické osoby, podnikající
- města a obce [13]

3.1.5 Etapy hypotečního úvěrování

1. etapa - před podáním žádosti o hypoteční úvěr

Během této etapy klient hledá vhodnou banku, která mu úvěr poskytne. Velmi často se stává, že obchází více institucí, než narazí na tu, u které je schopen vyhovět všem požadavkům a úvěr získat. Důležité je zaměřit pozornost na výši úrokové sazby, dobu fixace úrokové sazby a výši poplatků spojených s poskytnutým úvěrem.[12]

Při první návštěvě banky bude klient seznámen se základními informacemi o hypotečním úvěru a také obdrží seznam všech dokladů, jež pro schválení úvěru musí doložit. Součástí je i tzv. orientační propočet, zda je klient vůbec schopen ze svých příjmů poskytnutý úvěr splácet.[12]

Po shromáždění všech potřebných dokladů, včetně dokladů o výši příjmu, vyplní klient žádost o poskytnutí úvěru spolu s dokumenty, které jsou k žádosti třeba. Následně vše předá úvěrovému specialistovi.[12]

2. etapa - po podání žádosti o úvěr

Po odevzdání žádosti si banka samozřejmě nechává určitý čas k jejímu posouzení a zpracování. Šetří, zda klient uvedl správně všechny podstatné skutečnosti a zda splňuje všechny podmínky, to je bonitu (dostatečná výše finančních prostředků pro splácení), účel (vždy investice do nemovitosti) a zajištění (dostatečná cena obvyklá stanovena odhadcem). Poté se vypracovává návrh smlouvy o úvěru.[12]

Po schválení hypotečního úvěru vyzve banka klienta k podpisu dané zástavní smlouvy, úvěrové smlouvy a smlouvy o vedení účtu. Klient je podrobně seznámen se všemi smluvními dokumenty.

Jakmile jsou splněny podmínky jednotlivých smluv jako je např. pojištění zastavované nemovitosti, uzavření úvěrového nebo životního pojištění a předložení vinkulace pojištění ve prospěch banky a především zapsání zástavního práva do katastru (v některých případech pouze stačí podat návrh na zápis do katastru), můžeme se hypoteční úvěr začít čerpat. V případě delšího čerpání hypotečního úvěru, které nastává například v případě výstavby, splácí klient bance v období čerpání jen úroky z částky, kterou doposud čerpá, ne z celé částky.[12]

3. etapa - po vyčerpání úvěru

Po vyčerpání celé částky hypotečního úvěru nastává období splácení. Od banky dostáváme pravidelné měsíční výpisy. V případě delšího čerpání hypotečního úvěru, například v případě výstavby, rekonstrukce proběhne ze strany banky kontrola, že je nemovitost stavebně dokončena, zkolaudována a klient obdrží od banky oznámení o ukončení čerpání a definitivní výši anuitní splátky, je-li úvěr splácen tímto způsobem. Klient má ze strany banky do změny fixace úrokové sazby garantovanou výši úrokové sazby a výši měsíční splátky. Při změně úrokové sazby musí být klient o změně informován a musí mít možnost úvěr zcela nebo částečně splatit bez dalších sankcí.[12]

3.1.6 Zajištění hypotečního úvěru

Aby byl hypoteční úvěr vůbec poskytnut, musí být zajištěn zástavním právem k nemovitosti. Zastavovaná nemovitost se musí nacházet na území ČR nebo členského státu Evropské unie či státu, který tvoří Evropský hospodářský prostor. Hypoteční úvěr je zpravidla zajištěn objektem účelu (objekt úvěru je objektem zajištění), může být však zajištěn i jinou nemovitostí (objekt úvěru není objektem zástavy) a v zástavě může být i více nemovitostí, opět platí pro nemovitost stejné požadavky.[14]

Na nemovitosti zajišťující hypoteční úvěr nemůže být vydáno jiné zástavní právo třetí osoby, až na výjimku zástavního práva, zajištěným úvěrem poskytnutý např. stavební spořitelnou, ale pouze za předpokladu, že stavební spořitelna s přednostním právem svého zástavního práva dá emitentovi hypotečního zástavního listu ke zřízení zástavního práva v dalším pořadí již dříve písemný souhlas. V takovémto případě je možné pro účely krytí hypotečního zástavního listu pohledávku z hypotečního úvěru maximálně zahrnout ve výši rozdílu mezi 70% nebo 85 % zástavní hodnoty zastavené nemovitosti banky a pohledávkou z úvěru poskytnutého stavební spořitelnou.[14]

Nemovitost sloužící k zajištění hypotéky musí být celá nikoliv žádné části nemovitosti, to banky neakceptují. Na nemovitosti zároveň nesmí váznout jakékoliv věcné břemeno, avšak záleží na charakteru nemovitosti jsou zde i výjimky (ochranná pásma apod.).[14]

Rozestavěnou nemovitost, která je jako rozestavěná stavba zapsána v katastru nemovitostí, lze také za zástavu považovat. Do katastru lze zapsat rozestavěnou nemovitost jen tehdy, je-li stavebně zaměřena geodetem. Tedy zpravidla když je vybudována základová deska nebo když je již postaveno alespoň jedno nadzemní podlaží. Jedná-li se však o objekt úvěru shodný se zástavou a jde-li o výstavbu, banka poskytuje finance postupně, a to podle toho, jak roste cena nemovitosti během výstavby.[14]

Před poskytnutím hypotéky, banka zjišťuje, zda nemovitost, která slouží k zástavbě, je vhodná nebo nevhodná.[14]

a) Vhodné nemovitosti:

- zapsané v katastru nemovitostí
- musí splňovat normy (požární, technické, bezpečnostní apod.)
- musí k ní být zajištěn bezpečný přístup
- musí být pevně spjatá se zemí
- musí se nacházet na území ČR

Někdy může nastat situace, kdy se u nemovitosti sloužící jako zástava pro hypoteční úvěr, naskytnou překážky, které mohou vést k zamítnutí (neodstranitelné překážky) nebo k oddálení poskytnutí hypotéky. Mohou to být i překážky odstranitelné, po jejich odstranění se stává nemovitost pro hypoteční úvěr vhodnou.[15]

Překážky (odstranitelné) jsou především tohoto charakteru:

- nemovitost má více vlastníků a souhlas všech vlastníků není dodán. Všechny právní úkony týkající se nemovitosti musí být odsouhlaseny všemi vlastníky a potvrzeny podpisy.[15]
- vlastnictví nemovitosti je omezeno (dožitím, věcným břemenem či bezplatným dožitím) nebo se může jednat o zvláštní nájemní vztahy (nájemné za „korunu“, za symbolickou cenu).[15]
- dále sem patří nemovitosti, které nemají kolaudační rozhodnutí nebo nejsou zapsány do katastru nemovitostí, nebo nemovitostí, ke kterým není zajištěn přístup ani věcné břemeno.[15]

b) Nevhodné nemovitosti:

U těchto nemovitostí nelze překážka odstranit:

- na nemovitost bylo vydáno demoliční rozhodnutí
- nemovitost je v zátopových oblastech, v lavinových či ohrožená sesuvem půdy
- vlastníkem nemovitosti je někdo jiný než vlastník pozemku a naopak a nedá souhlas se zástavou
- nemovitost je zvláštního či specifického charakteru (nákupní střediska,
- obchodní domy, nekomerční pozemky, které neslouží k bydlení, k rekreaci či k zemědělskému účelu apod.)
- kostely, hrady, zámky, národní kulturní památky
- nemovitosti s malou rozestavěností.[15]

3.1.7 Znalci a odhadci

Oceňování nemovitosti se v ČR zabývají, znalecké ústavy, znalci a odhadci.

Znalec

Je nezávislá osoba, která na základě svých odborných znalostí zkoumá, posuzuje, hodnotí určité skutečnosti, o který obvykle vydá znalecký posudek. Pro jednotlivé obory jsou znalci jmenováni ministerstvem spravedlnosti (výjimečně) nebo předsedy krajských soudů (obvykle) a to na základě pověření ministerstva spravedlnosti. Znalci jsou zapsáni v seznamu znalců a tlumočnicků. Znaleckým posudkem se rozumí grafický či jiný výstup činnosti, který musí mít formální i obsahové náležitosti. Podmínky pro vykonávání této činnosti upravuje zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících ve znění zákona č. 322/2006 Sb., k tomuto provedení je Vyhláška Ministerstva spravedlnosti č. 37/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů (*poté jen „zákon o znalcích a tlumočnících“ a „vyhláška k provedení zákona o znalcích a tlumočnících“*) ve znění pozdního předpisu.[1]

Odhadce

Provádí například expertní, odhadní či odbornou činnost po domluvě s fyzickou či právnickou osobou pro různé účely. Není způsobilý provádět znalecké posudky. Podmínky pro výkon profese odhadce majetku upravuje zákon č. 455/91 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění novely č. 130/2008 Sb.[1]

Znalecké ústavy

Mohou být, buď *specializované na znaleckou činnost* (jsou zapsány v seznamu znaleckých ústavů vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR v oddílu I), nebo *ústavy kvalifikované pro znaleckou činnost* (jsou zapsány v seznamu znaleckých ústavů vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR v oddíle II). Tyto ústavy se zabývají především jinými činnostmi, ale je-li třeba mají oprávnění provádět znalecké posudky.[1]

3.2 PRINCIP OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ PRO ÚVĚROVÉ ŘÍZENÍ

Tato kapitola je nosnou částí této diplomové práce. Problematika oceňování nemovitostí pro úvěrová řízení je poměrně obsáhlá a komplikovaná. Jde zde především o přiblížení principu oceňování majetku pro úvěrová řízení. Teorie a definice se dají vždy nalézt v odborné literatuře o oceňování majetku. V této kapitole bude řešen samotný proces oceňování majetku pro úvěrová řízení.

Při oceňování pro potřeby peněžních ústavů se v současné době se setkávají tři subjekty:

- na jedné straně klient, který si chce vypůjčit pokud možno co nejvíce finančních prostředků
- na druhé straně peněžní ústav, který je ochoten finanční prostředky půjčit, ale vyžaduje záruku.
- na třetí straně odhadce (interní, externí), kteří se řídí podle metodiky pro oceňování nemovitých i movitých věcí vydanou bankovním ústavem



NEMOVITOST



KLIENT



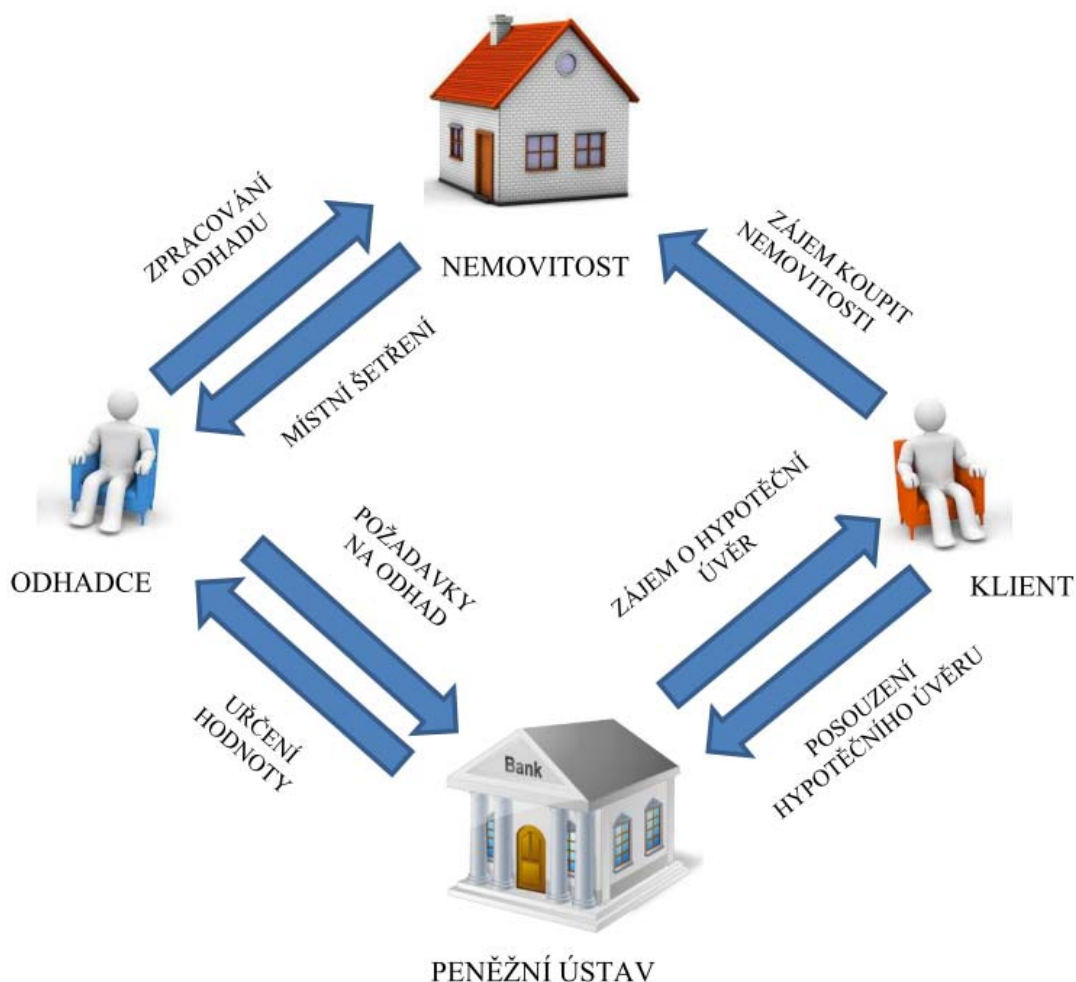
ODHADCE



PENĚŽNÍ ÚSTAV

Obr. č. 3-1: Legenda obrázků

Schéma samostatného procesu oceňování v rámci hypotečního úvěru.



Obr. č. 3-2: Schéma samostatného procesu oceňování v rámci hypotečního úvěru

Banka zde řeší dilema: za prvé ví, že čím více finančních prostředků půjčí, tím více jich získá na úrocích; za druhé čím méně dostane v případě nedobytnosti za zastavenou nemovitost, tím vyšší je její ztráta. Peněžní ústav přitom propadnutou nemovitost nespravuje, ale jejím cílem je čekat až cena nemovitosti stoupne a poté nemovitost co nejdříve a nejvýhodněji zpeněžit.[1]

Z toho vyplývá, že v odhadu by měla být vypočítána obecná cena, za kterou by se s největší pravděpodobností dala nemovitost v co nejkratší době prodat. Přitom cena nemá být ani příliš nízká (poněvadž klient na ni dostane

nízkou půjčku, banka má malé zisky z úroků) ani příliš vysoká (bance vzrůstává riziko vyplývající z vysoké klientovy půjčky). Pro tento důvod rizika většinou banky půjčují jen 70% - 80 % z obecné ceny nemovitosti.

A však pro banku nebývá jediným podkladem jen ocenění zastavěné nemovitosti, důležitou součástí je i podnikatelský záměr, na který mají být finanční prostředky poskytnuty. Ten musí daný bankovní odborník prostudovat, poté může uvažovat o půjčce a záruce.[1]

V současné době většina bank má své seznamy smluvních odhadců, kteří prošli jejich školením a vypracovávají pro ně odhady. Odhady se zpracovávají ve speciálních licenčních počítačových programech pro soudní odhadce v oboru oceňování nemovitostí (např. banka ČSOB a banka LB – BW a.s. má licenci na programy od firmy PLUTO- OLT s.r.o., Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s. a Volksbank CZ a.s. od firmy A-Consult plus). Dále také bankovní ústavy vydávají příslušné metodiky.

Například „Metodiky oceňování nemovitostí, pro účely úvěrového řízení vč. hypotečních úvěrů“. Metodika je vypracována na základě těchto zásad:

- metodika musí splňovat obecně platné a uznané zásady oceňování nemovitostí, definice používané dle oceňování majetku v bance
- veškerý postup musí být přezkoumatelný, kontrolovatelný v jakékoliv fázi
- postupy musí být natolik obecné a nesmí být závislé na žádném subjektu, jehož následná neexistence by mohla způsobit následné komplikace [1]
- rozdělení nemovitostí na vhodné, podmíněně vhodné a nevhodné.
- vhodnost movitého majetku, jako zástavy.
- aktivity provádění při oceňování majetku (například posouzení hodnoty
- majetku, posouzení investičního záměru, externí a interní ocenění, přecenění).
- podklady potřebné pro ocenění (externí nebo interní)

Zásady lze stručně shrnout v těchto hlavních principech:

- **ocenění porovnávací (komparativní) metodou**, která klade v první řadě důraz na srovnávací databázi srovnávacích nemovitostí a její zpracování. Ocenění je možné provést dvěma možnými způsoby:
 - *porovnání nemovitosti jako celku*, srovnávání se provádí na základě prakticky stejných nemovitostí a jejich inzerovaných resp. skutečně realizovaných cen s ohledem na všechny souvislosti a zásady. Následně pak na základě potřebných podkladů zdůvodnění a (dle zadání) uvedení buď rozmezí (v kterém by se přiměřená cena měla pohybovat) nebo odhadnuté ceny,
 - *metodou SJTC (standardní jednotkové tržní ceny)*: tato metoda je podrobněji popsána i s kritérii, s kterými je třeba počítat, i s tabulkami pro hodnocení jednotlivých kritérií, dále metodikou statického zpracování databází porovnatelných nemovitostí způsobem závěrečného vyhodnocení.
- **výnosové vyhodnocení**: pracuje se s obvyklým a skutečně dosažitelným nájemným (jeho výši je potřeba doložit na základě srovnávací databáze). V místě pro daný typ nemovitosti je třeba zjistit ověřenou míru kapitalizace (je-li neznámá, je možnost použít aktuální hodnoty z metodik).
- není-li výše dostačující pro zjištění obvykle ceny, použijí se jiné metodiky (časová cena, prostý nebo vážený průměr z ceny časové a výnosové hodnoty),
- jen tehdy, když je požadováno, provede se oceňování dle cenového předpisu
- **konečný odhad obvyklé ceny (obecné)**, provede znalec na základě zodpovědného vyhodnocení všech výše uvedených výsledků a také dalších dostupných informací o trhu s daným typem nemovitosti v místě. Všechny ceny jsou shrnuty v tabulce.

- **u věcných břemen** váznoucích se na oceňovaných nemovitostech se provede jejich ocenění a odhad hodnoty nemovitosti s věcným břemenem.[1]

Role odhadce v procesu oceňování nemovitosti pro úvěrové řízení je poměrně zřejmá, musí pomocí nástrojů cenové dokumentace, svých zkušeností a vlastního úsudku správně odhadnout hodnotu zajišťovaného majetku. Cenová dokumentace to jsou různé podklady, které nám dokumentují hodnotu majetku. Mohou to být databáze, statistiky, katastry nemovitostí, stavební rozpočty. Můžeme říci, že se o tyto dokumenty opírá celý odhad nemovitosti. Odhadce musí mít určité vzdělání, certifikaci dokládající jeho odbornost a v neposlední řadě také vlastní zkušenosti z odhadcovské nebo znalecké praxe. Měl by se řídit metodikou banky, pro kterou odhad vypracovává. Není však překážkou, když odhadce spolupracuje s více bankovními ústavami.

3.3 PRÁVNÍ ÚPRAVY SPOJENE S OCEŇOVÁNÍ MAJETKU PRO ÚVĚROVÁ ŘÍZENÍ

Nezaujaté ocenění majetku vůči plátcům daně není jenom podstatným prostředkem daňové spravedlnosti, ale i fiskálním zájmem státu. To je jeden z hlavních důvodů, proč v zemích Evropské unie je řešena tato problematika předpisy na úrovni zákona.[20]

3.3.1 Základní právní předpisy:

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) (poté už jen „zákon o oceňování“), které vyplývají ze změn provedených zákony č. 121/2000 Sb. (změna nastala u majetkových práv), č. 237/2004 Sb. (změna související s novelou Daně z přidané hodnoty) a č. 257/2004 Sb. (změny u oceňování cenných papírů), které upravují dané způsoby oceňování hodnot majetku, práv a jiných věcí (poté jen „majetek“) a služeb, které jsou stanovené zvláštními předpisy, ty jsou uvedeny v použité literatuře č. [20] k tomuto zákonu. V čemž druhá věta § 1 odst. 1 stanoví, že: „Odkazují-li tyto zvláštní předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, rozumí se tento zákon.“ Dále

i tento zákon platí pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části 4 až 9 tohoto zákona a používá se i v situacích, které může stanovit daný orgán v poli svého oprávnění či případ, že se na tom smluvní strany dohodnou.[20] Zákon se nepoužije při sjednávání cen, kde se používá zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, také při oceňování přírodních zdrojů mimo lesů, při převodu majetku dle zvláštního právního předpisu a v dalších citovaných případech ze zákona.[21] V zákoně nejsou zahrnuta žádná sankční ujednání v případě neakceptování jeho ustanovení, neobsahuje žádná ustanovení o odhadcích či znalcích, tedy osobách, které provádějí oceňování - nechává to na konkrétních hmotněprávních předpisech.

Vyhláška Ministerstva financí č. 3/2008 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška)(poté jen „vyhláška“) - s účinností od 1.2.2008 zrušila předchozí prováděcí vyhlášku č. 540/2002 Sb. a její novely (č. 452/2003 Sb., č. 640/2004 Sb., č. 617/2006 Sb., č. 76/2007 Sb.) [21], která stanoví koeficienty, ceny, srážky k cenám a přírážky a procesy při užití způsobů oceňování věcí, služeb, jiných majetkových hodnot a práv.[21] Součástí vyhlášky je i 39 příloh.

Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů (poté jen „zákon o cenách“) - vztahující se na uplatňování, regulaci a kontrolu cen výrobků, prací, výkonů a služeb (poté pouze zboží) pro vnitrostátní trh, spolu s cenou zboží z dovozu a cenou zboží daného pro vývoz [18]. Vznikne-li ohrožení trhu účinkem omezení hospodářské soutěže, či zda to vyžaduje mimořádná tržní situace a pro účely odvodu spotřebních daní z tabákových výrobků, mohou příslušné orgány státní správy usměrnit dle tohoto zákona tvorbu cen = regulace cen [18]. Ve svém § 15 a následně koriguje přestoupení cenových předpisů a sankce za dané přestoupení.

3.3.2 Právní předpisy související:

Právní předpisy uvedené ze zákona o oceňování:

Zákon České národní rady č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů (*poté jen „Zákon o dani dědické, darovací a z převodu nemovitostí“*). Základ daně:

- u daně dědické *„je cenou podle odst. 1 cena majetku určená v dědickém řízení.“* [23]

- u daně darovací *„je cenou podle odstavce 1 cena zjištěná podle zvláštního předpisu (tedy zákona o oceňování) ke dni nabytí majetku.“* [23]

- u daně z převodu nemovitostí

- „a) cena zjištěná podle zvláštního právního předpisu, platná v den nabytí nemovitosti, a to i v případě, je-li cena nemovitosti sjednaná dohodou nižší než cena zjištěná ...*

- b) v případě vydržení cena zjištěná podle zvláštního právního předpisu, platná v den sepsání osvědčení o vydržení ve formě ...*

- d) cena zjištěná podle zvláštního právního předpisu, platná v den nabytí nemovitosti na základě smlouvy o finančním pronájmu s následnou koupí najaté věci nebo na základě smlouvy o zajišťovacím převodu práva,*

- i) v případě vkladu nemovitosti do společnosti s ručením omezeným nebo do akciové společnosti, hodnota určená posudkem znalce podle obchodního zákoníku*

(2) Nelze-li cenu nebo hodnotu nemovitosti stanovit způsobem uvedeným v odstavci 1, základem daně z převodu nemovitostí je cena zjištěná podle zvláštního právního předpisu.“ [23] Zvláštním předpisem je znovu zákon o oceňování.

3.3.3 Další právní předpisy spojené s bankovníctvím:

Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (poté jen „ObčZ“)

Zákon České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (poté jen „zákon o DzPř“)

Vyhláška České národní banky č. 123/2007 Sb., o pravidlech obezřetného podnikání bank, spořitelních a úvěrových družstev a obchodníků s cennými papíry, ve znění pozdějších předpisů.

ZÁVĚREČNÉ SHRNUÍ TEORETICKÉ ČÁSTI

V teoretické části této práce se setkáváme se třemi hlavními zákony pojící se k této problematice, a to zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a zákonem č. 526/1990 Sb., o cenách a v neposlední řadě se zákonem Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách Tyto zákony se vzájemně prolínají a utvářejí celkový pohled na dané téma.

Teoretická část je rozdělena na tři základní kapitoly, aby byl proveden kompletní výklad oblastí, které souvisí s těmito třemi zákony.

V úvodu práce jsou přiblíženy základní pojmy spojené s daným tématem pro lepší orientaci čtenáře. Jsou zde definovány pojmy rodinný dům, nemovitost, stavba a pozemek. V závěru této části jsou vysvětleny pojmy vážící se k rodinnému domu.

Druhá část podrobně popisuje podstatu oceňování majetku, výčet jednotlivých způsobů tržního oceňování (nákladový, výnosový a porovnávací způsob) a následně jejich podrobnější popis.

V další navazující části je popsána činnost oceňování nemovitostí pro úvěrová řízení. Jsou zde definovány základní pojmy spojené s bankovníctví, jednotlivá rozdělení hypotečního úvěru a osob zainteresovaných do činnosti spojené s oceňováním pro potřeby bank. Dále je zde nastíněn samotný postup oceňování nemovitostí pro úvěrová řízení.

V následující praktické části bych ráda čtenáři přiblížila stanovení odhadu nemovitosti pro úvěrové řízení v praxi.

PRAKTICKÁ ČÁST

4 LOKALITA POSUZOVANÉHO PŘEDMĚTU

Pro účely této práce je posuzovaná nemovitost na území Městská částí Brno-Ořešín, okres Brno-město v Jihomoravském kraji.

V České republice je 14 krajů, kterým náleží 77 okresů.

Seznam 14 krajů:

- Hlavní město Praha
- Středočeský kraj
- Jihočeský kraj
- Plzeňský kraj
- Karlovarský kraj
- Ústecký kraj
- Liberecký kraj
- Královéhradecký kraj
- Pardubický kraj
- Vysočina
- Jihomoravský kraj
- Olomoucký kraj
- Moravskoslezský kraj

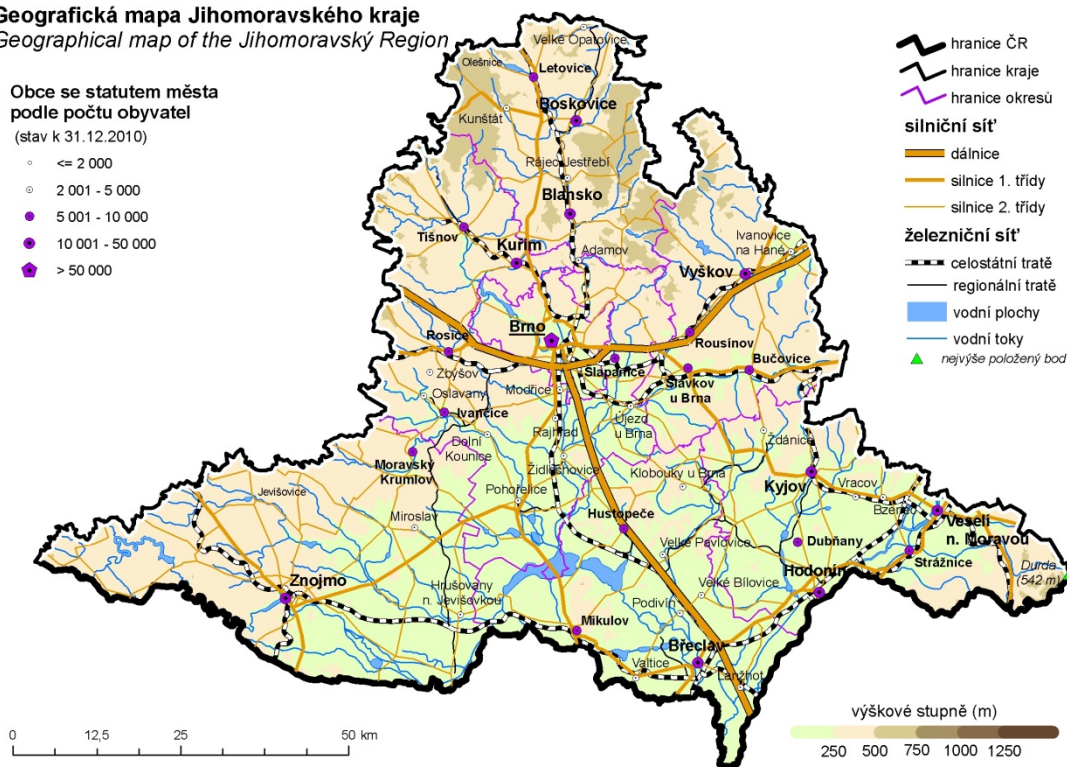


Obr. č. 4-1: Mapka krajů ČR [25]

4.1 JIHOMORAVSKÝ KRAJ

Jihomoravský kraj leží v jihovýchodní části České republiky při hranicích s Rakouskem a Slovenskem odedávna představuje strategickou křižovatku Evropy. Rozlohou se Jihomoravský kraj řadí na čtvrté místo a počtem obyvatel na třetí místo mezi ostatními regiony. Rozloha činí 7 759 m², což představuje zhruba 9 % rozlohy území celé České republiky. Počet obyvatel v Jihomoravském kraji je okolo 11 % z celkového počtu obyvatel v ČR, což je zhruba 1 194 425 obyvatel.[26]

Geografická mapa Jihomoravského kraje
Geographical map of the Jihomoravský Region



Obr. č. 4-2: Geografická mapa Jihomoravského kraje

[27]

Oblast na západ a severozápad kraje pokrývají výběžky Českomoravské vrchoviny, např. Dražanská vrchovina s Moravským krasem, do východní části

už zasahují slovenské Karpaty. Ty jsou od západních vrchovin odděleny Dolnomoravským úvalem. Jihomoravský kraj se dělí se Zlínským krajem i se Slovenskem o své nejvyšší pohoří, Bílé Karpaty.

Řeka Morava odvádí vody z celého kraje do povodí Dunaje a následně do úmoří Černého moře. V nížině u česko-slovensko-rakouského trojmezí se k ní přidávají i další důležité řeky regionu: Dyje, Svratka a její přítok Svitava.

V kraji se nachází řada chráněných krajinných oblastí: Bílé Karpaty, Moravský kras, Pálava a zejména Národní park Podyjí.

Na území Jihomoravského kraje je 673 obcí, z toho 21 obec s rozšířenou působností, 48 obcí má status města. Dále zde existuje jeden vojenský újezd (Březina). Po provedené reformě státní správy je kraj tvořen 7 okresy - Blansko, Brno-město, Brno-venkov, Břeclav, Hodonín, Vyškov a Znojmo.[26]

Administrativní členění kraje Administrative breakdown of the region



Obr. č. 4-3: Administrativní členění Jihomoravského kraje

[28]

4.2 OKRES BRNO-MĚSTO

Okres Brno-město leží v centrální části Jihomoravského kraje. V rámci kraje sousedí s okresem Brno-venkov. Město Brno je ze tří stran obklopeno zalesněnými kopci, na jihu přechází do rozsáhlé jihomoravské nížiny. Ze severozápadu je chráněno výběžky Dražanské a Českomoravské vrchoviny, na severovýchodě se rozkládá Moravský kras. Brno leží na ploše 23 032 hektarů v nadmořské výšce od 190 do 425 m. Městem protékají dvě řeky – Svitava a Svratka.[29]



Obr. č. 4-4: Správní mapa okresů

[23]

Na severozápadě města vytváří řeka Svratka velmi významnou rekreační nádrž – Brněnskou přehradu. Na území okresu se nachází několik chráněných území, která jsou vyhlášena za přírodní památku nebo přírodní rezervaci. Je to např. Červený kopec v katastru Brno-Bohunice a Stránská skála v katastru Brno-Slatina, dále 2 přírodní parky – Podkomorské lesy a Baba.

Brno se dělí na 29 samosprávných městských částí s vlastním zastupitelstvem, starostou, radou a také vlastním znakem a vlajkou, město se celkově skládá ze 48 katastrálních území. Jsou to tyto městské části:

- Brno-střed
- Brno-sever
- Brno-Královo Pole
- Brno-Líšeň
- Brno-Bystrc
- Brno-Židenice
- Brno-Žabovřesky
- Brno-Řečkovice a Mokrá Hora
- Brno-Bohunice
- Brno-Vinohrady
- Brno-Starý Lískovec
- Brno-Kohoutovice
- Brno-Nový Lískovec
- Brno-jih
- Brno-Slatina
- Brno-Černovice
- Brno-Komín
- Brno-Medlánky
- Brno-Tuřany
- Brno-Maloměřice a Obřany
- Brno-Jundrov
- Brno-Chrlice
- Brno-Žebětín
- Brno-Bosonohy
- Brno-Ivanovice
- Brno-Jehnice
- Brno-Kníníčky
- Brno-Útěchov
- Brno-Ořešín



Obr. č. 4-5: Městské části okresu Brno- město

4.3 BRNO- OŘEŠÍN

Městská část Brno-Ořešín se nachází na severním okraji města Brna. Má rozlohu 306,53 ha. K Brnu byl připojen v roce 1971. Od listopadu 1990 je městskou částí statutárního města Brna s názvem Brno-Ořešín.

Ořešín si zachovává vesnický charakter s rodinnou zástavbou. Počtem obyvatel se řadí k nejmenším brněnským částem. Je téměř ze všech stran obklopen lesy, které tvoří téměř 2/3 ořešínského katastru. Na hranici s obcí Vranov se rozkládá přírodní rezervace Babí doly.

Okolní lesy jsou součástí souvislého komplexu Školního lesního podniku Masarykův les Křtiny, s proslulým „Lesnickým Slavínem“. Rozmístěné památníky po celém území lesního podniku jsou věnovány významným lesníkům, umělcům - milovníkům přírody, zvěři a lesním studánkám. Mimo významný hospodářský efekt slouží Školní lesní podnik studijním a výzkumným účelům odborných pracovníků a studentů Mendelovy lesnické a zemědělské univerzity v Brně. Vzhledem k bezprostřední blízkosti města mají zdejší lesy neobyčejný význam pro rekreaci širokého okruhu návštěvníků. Pravidelné spojení s městem Brnem městskou hromadnou dopravou umožňuje skvělé výchozí stanoviště pro výlety po dobře značených turistických trasách. V posledních letech je Ořešín pro svou pěknou polohu vyhledávaným místem pro výstavbu rodinných domů.



Obr. č. 4-6: Městská část Brno- Ořešín

5 POSUZOVANÝ PŘEDMĚT



Obr. č. 5-1: Rodinný dům

5.1 POPIS A INFORMACE O OBJEKTU

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p.162, který je umístěn na ulici Šikmá č.p./č.o. 162/7, na pozemku p.č. 84/70, vše k.ú. Ořešín, obec Brno, okres Jihomoravský kraj. Jedná se o samostatně stojící budovu s dvougaráží a krytým bazénem. Nemovitost leží cca 10 km od centra Brna, s možností využití MHD. Příjezd k domu je z ulice Šikmá. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě, do domu je zaveden telefon.

Popis rodinného domu:

- Střecha sedlová, dřevěná vaznicová soustava s malými větracími střešními okny.
- Krytina je z betonových tašek KM Beta.
- Z klempířských konstrukcí jsou zde oplechování parapetů oken, okapové žlaby a svody z poplastovaného ocelového pozinkovaného plechu.

- Obvodové zdivo: cihelné POROTHERM, tl. 40 cm.
- Venkovní úprava stěn: omítací směs
- Vnitřní úprava stěn: vápenná omítka štuková, sanitární prostory jsou opatřeny cementovými omítkami a obložené obklady.
- Stropy: s rovným podhledem, omítané.
- Schodiště: dvouramenné železobetonové, monolitické s dřevěným obložením z dubového masívu.
- Podlahy a dlažby: keramická dlažba, laminátová podlaha, schodišťový stupeň z dubového dřeva.
- Okna: dřevěná EURO
- Dveře: plné a prosklené.
- Vytápění: teplovodní, klasické, plynové.
- Rozvod vody: studené a teplé.
- Sanitární zařízení: WC splachovací, umyvadla, vana.
- Kanalizace: z WC, umyvadel, vany a dřezů.
- Zdroj teplé vody: zásobník vody, který je součástí kotle.

Popis 1.NP (1. nadzemní podlaží)

Při vstupu do domu je malá předsíň se vstupem do garáže a chodby. Z chodby je možné jít do prvního pokoje, který nyní slouží jako návštěvní pokoj. Na druhou stranu vede chodbička s vestavěnými skříněmi do koupelny s WC. Z chodby je přístupný obývací pokoj s jídelnou a kuchyň. Obývací pokoj s jídelnou tvoří opticky jeden velký prostor. V obývacím pokoji se nachází krbové těleso, po celé její ploše je plovoucí podlaha. U kuchyně se nachází spíž s vlastním větracím oknem. Z obývacího pokoje je přístup na krytou terasu s keramickou dlažbou. Z chodby je dále po monolitickém železobetonovém schodišti přístupná podkrovní část domu. Schodiště je pokryto dubovými deskami.

Popis 2.NP (2. obytný podkroví)

Patro je obytným podkrovím, je přístupné z chodby. Z malé chodby je vstup tří samostatných pokojů sloužících jako ložnice, je zde samostatný vstup na

WC s umyvadlem a do koupelny s WC, vanou, sprchovým koutem a dvěma umyvadly. V koupelně je podlahové vytápění, dlažba, keramické obklady a topný žebřík. V pokojích je plovoucí podlaha. Balkon v čelní štítové stěně je přístupný z chodby. Z chodby je přístup ke skládacímu dřevěnému stropnímu schodišti.

Projektová dokumentace rodinného domu viz **Příloha I.**

Stavebně-technický stav

Podle informace od vlastníka domu pochází dům z roku 2000. V průběhu užívání objektu neproběhly žádné významné stavební úpravy. Hlavní stavební konstrukce stavby jsou původní a v dobrém stavebně technickém stavu

Venkovní úpravy

- Zpevněná plocha
- Bazén

6 METODIKA ZPRACOVÁNÍ

Hlavní cílem této práce je stanovit odhad předpokládané obvyklé hodnoty majetku v místě a čase obvyklé. Tento odhad bude sloužit jako podklad pro úvěrové řízení za účelem získání hypotečního úvěru na nákup rodinného domu.

6.1 PODKLADY

Výpis z katastru nemovitostí

Na výpisu z katastru nemovitostí z listu vlastnictví č. 502 ze dne 07.10.2012 je budova zapsána pod číslem popisným 162, se způsobem využití jako rodinný dům na pozemku p.č. 84/70 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 168 m², a parcela č. 84/40, se způsobem využití zahrada, výměra: 493 m², k.ú. Ořešín. Jako vlastníci jsou uvedeni:

Ing. Miloš Waldhans, bytem Šikmá 7, Brno, 621 00

Jarmila Waldhansová, bytem Šikmá 7, Brno, 621 00

Výpis z katastru nemovitosti viz **Příloha II.**

Projektová dokumentace z roku 2000

Výkres RD: půdorys, řez čelní pohled, v měřítku 1:50.

Porovnávací databáze cen nemovitostí

Pro cenové porovnání byly v této práci použity databáze, sestavená z údajů získaných z realitních serverů během října až prosince 2012. Databáze je sestavena formou sešitu v textovém editoru MS©Excel.

Cenová mapa pozemků

Cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Brna, platná od 01.01 2012.

Cenová mapa k rodinnému domu viz **Příloha III.**

6.2 SITUACE OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Oceňovaná nemovitost se nachází v ulici Šikmá, orientační číslo 162/7. Příjezd k oceňovaným nemovitostem je po místní komunikaci s obytnou zástavbou. Oceňovaný areál obsahuje následující nemovitosti:

Nemovitosti zapsané na LV č. 502:

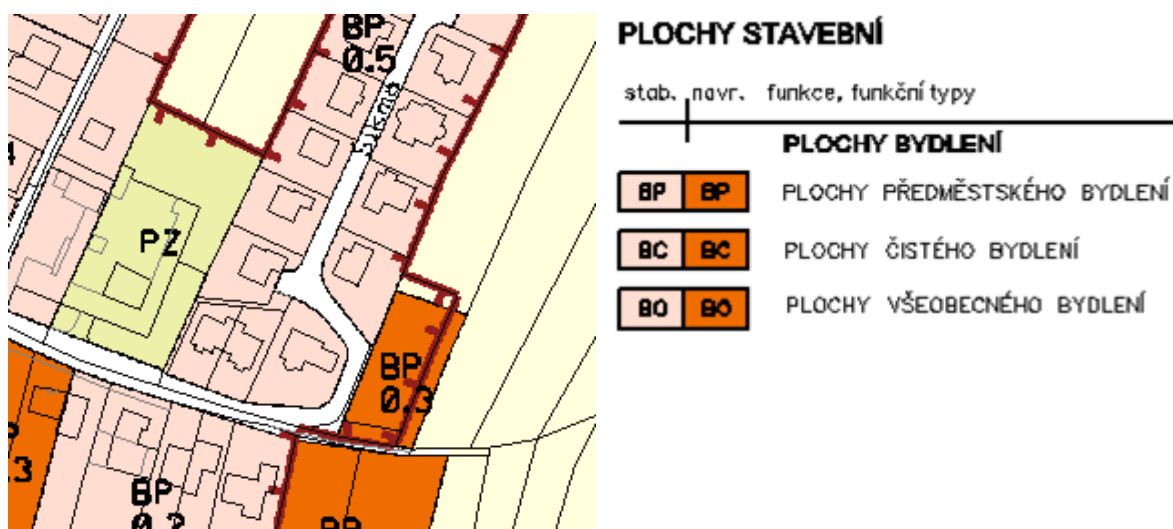
- rodinný dům č.p. 162 na p.č. 84/70,
- venkovní úpravy na p.č. 84/40,
- pozemky p.č. 84/40,
- trvalé porosty na p.č. 84/40.

Obec a okolí nemovitosti

Tab. č. 6-1: Možnosti ohrožení stavby

Druh obce:	statutární město
Správní funkce obce:	krajské město
Počet obyvatel:	371 371
Obchod potravinami resp. smíšené zboží:	v místě, v přiměřené vzdálenosti
Školy:	základní, střední, vysoké
Poštovní úřad:	v místě

Obecní úřad:	úřad městské části
Stavební úřad:	v místě
Okresní úřad:	Magistrát města Brna v místě
Kulturní zařízení:	kina, divadla, muzea, galerie
Sportovní zařízení:	veškerá
Struktura zaměstnanosti:	průmysl, zemědělství, služby
Životní prostředí:	dobré, bez výraznějšího vlivu inverzí
Poptávka nemovitostí:	přiměřená
Hotely ap.:	v místě
Územní plán:	Existuje (viz obr.)



Obr. č. 6-1: Výřez z platného Územního plánu města Brna

Umístění nemovitosti v obci

Tab. č. 6-2: Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	čtvrť obytných domů, s dobrým spojením
Vzdálenost k nádraží ČD:	cca 3 km, autobusem
Vzdálenost k bus nádraží (zastávce):	cca 3 km, autobusem
Vzdálenost k zastávce MHD:	Autobus 500 m.
Dopravní podmínky:	Dobré
Konfigurace terénu:	Mírně svažité
Převládající zástavba:	rodinné domy
Parkovací možnosti:	vlastní garáž, na chodníku
Obyvatelstvo v okolí:	bez problémových skupin
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	vodovod, kanalizace, elektro, zemní plyn.

Vlastní nemovitost

Tab. č. 6-3: *Vlastní nemovitost*

Typ stavby	rodinný dům samostatně stojící
Počet pokojů	2+3
kuchyní	1
koupelen	2
WC	3 (jen 1 samostatné)
provozní prostory	Nejsou
sklepní místnosti	sklep, chodba, schodiště
prádelna v domě	Není
Zahrada	zahrada kolem domu
Pozemky - zastavěná plocha	168 m ²
Pozemky celkem	670 m ²
Příslušenství	Garáž
Dostupnost jednotlivých podlaží	dobrá
Možnost dalšího rozšíření	přístavbou
Údržba stavby	průběžná, dům v dobrém stavu

Možná rizika spojená s nemovitostí.

Tab. č. 6-4: *Možnosti ohrožení stavby*

Sesuv:	Nepřichází v úvahu
Povodně, záplavy	V dané lokalitě je zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně (viz. mapová Příloha IV.).
Kritická poloha objektu u vozovky:	není
Sněhová oblast	IV. - 200 kg/m ²
Výskyt radonu:	Dle map, které zaznamenávají výskyt zdraví škodlivého radonu, jev Ořešíně v dané lokalitě není stanoven (viz. Příloha V.). Objekt není postaven z materiálů, u nichž by bylo možno předpokládat výskyt radonu.
Imise, hluk aj.	
Zdroj znečištění v blízkém okolí:	není
Zdroj znečištění ve vzdálenějším okolí:	není
Zdroj hluku v okolí:	není
Jiné:	není

6.3 METODICKÝ POSTUP PRÁCE

Hlavní úkolem této práce je stanovit odhad předpokládané obvyklé hodnoty majetku v místě a čase obvyklé. Tento odhad bude sloužit jako podklad pro úvěrové řízení za účelem získání hypotečního úvěru na nákup rodinného domu.

6.4 ODHAD PŘEDPOKLÁDANÉ HODNOTY NEMOVITOSTI

OCENĚNÍ RODINNÉHO DOMU VČETNĚ POZEMKŮ OBECNOU CENOU (OCENĚNÍ POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM)

Ke dni ocenění je platným oceňovacím předpisem zákon č. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb. A č. 188/2011 Sb. a prováděcí vyhláška MF ČR č. 3/2008 Sb, o provedení některých ustanovení zákona ve znění č. 456/2008 Sb., 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb. a č. 287/2011 Sb.

Místní šetření 20.11.2012

Místní šetření, spojené s ohledáním oceňovaných nemovitostí, bylo zahájeno dne 20. 11. 2012 v 10:00 hodin před předmětnou nemovitostí. Bylo svoláno za účelem prohlídky a posouzení technického stavu nemovitostí na místě.

Zpracovateli znaleckého posudku byl umožněn vstup do nemovitosti. Byla pořízena fotodokumentace a zaměření rozměrů objektů. Objednatel posudku předal PD, kupní smlouvu apod.

Fotodokumentace k rodinnému domu viz **Příloha VI.**



Způsob výběru porovnávaných nemovitostí:

Nemovitosti byly vybírány z databáze realitních kanceláří, všechny nemovitosti, v počtu pět, jsou umístěny v lokalitě Brno – Ořešín a Jehnice.


Porovnávání nemovitosti:

Tab. č. 6-5: Porovnavné nemovitosti

Foto	Podrobný popis nemovitosti	Cena (Kč)
<p>1.</p>  <p>Zdroj: MEGA reality Datum vložení / poslední změny: 26.10.2012 Číslo zakázky: N02984</p>	<p><u>Brno – Ořešín</u></p> <p>V přízemí domu je v současné době prodejna potravin se zázemím potřebným pro podnikání (sklady potravin, drogistického zboží, kancelář apod.). V prvním patře nad prodejnou je luxusní bydlení s pěkným výhledem, krytou terasou a krytým bazénem. Hlavní součástí bydlení je prostorný obývací pokoj s integrovanou velkou kuchyní a koutem pro společné stravování. Z pokoje je panoramatický výhled na celé náměstí Ořešína a na pozemek nacházející se před budovou. Orientace oken je na západ, to vyhovuje mnoha květinám. Na patře se nachází další tři pokoje. Ke kuchyni patří studená komora požívaná jako spíž a vedle pak příruční komora na odložení věcí. Koupelna je přístupná z chodby a má zapuštěnou rohovou vanu do podlahy. Samostatné WC je také přístupné z chodby. Na obytnou část v patře navazuje část relaxační s bazénem, terasou a příručním skleníkem. Střecha terasy je částečně odsuvná, Vnitřní bazén je předpřipraven na doplnění výměníku tepla pro ohřev vody v bazénu, který je zapojitelný na kotel TUV. To by pak mělo umožnit koupání v bazénu i v zimním období. Stěna na terase u bazénu je konstruována jako topná, takže umožňuje temperovat prostor u bazénu a vnitřní části terasy. Terasu je na zimu možno uzavřít deskami z polykarbonátu, které umožňují využití terasy i mimo letní období. Celkově tyto průsvitná okna 100% zajišťují intimitu soukromého prostoru. Na terasu navazuje vstup do pracovny, která je jednoduše přebudovatelná na saunu nebo jiný odpočinkový prostor. Je sem zavedeno i 3 fázové elektrické vedení, počítačová síť i kabel pro připojení k internetu (event. telefonní linka), a celá místnost je vytápěna elektrickým podlahovým topením. Nad prvním patrem je samonosná ocelová konstrukce střechy, která vytváří podvěšený</p>	<p>10 000 000,-</p>

	strop nad celou plochou obytné části budovy.	
<p>2.</p>  <p>Zdroj: MATRAS & MATRAS Datum vložení / poslední změny: 29.11.2012 Číslo zakázky: KRB759</p>	<p><u>Brno – Jehnice</u></p> <p>Velká rodinná vila na velmi klidném a bezpečném místě s bazénem a okrasnou zahradou. Vila je umístěna v lokalitě Jehnic ve slepé ulici (vynikající spojení do centra Brna i městské okruhy). Nemovitost je umístěna na vyvýšeném okrasném pozemku, který poskytuje dostatek soukromí a krásný výhled do okolí. Vila (7 pokojů) má je samostatně stojící se suterénem, jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím, z.p. 237 m2, pozemek 795 m2. Dispozice: Suterén: garáž pro 2 – 3 automobily, dále velká šatna, prádelna, sklep. Přízemí: vstupní hala, pokoj pro hosty, obývací pokoj s kuchyní s výstupem na velkou terasu a jídelnou 67 m2, ložnice rodičů s vlastní šatnou koupelnou a WC, dále vstup do relaxační části odpočívárna zimní zahrada, bazén s protiproudem, sauna, sprcha a WC. Podkroví: velký pokoj 41 m2 (možno rozdělit na dva), prostor pro posilovnu, 3 pokoje (v jednom je umístěn kuchyňský kout, koupelna a samostatné WC.</p>	12 999 000,-
<p>3.</p>  <p>Zdroj: VL Reality Datum vložení / poslední změny: 10.11.2012 Číslo zakázky: 2061</p>	<p><u>Brno – Jehnice</u></p> <p>Exklusivně nabízíme k prodeji novostavbu samostatně stojícího, kompletně podsklepeného domu 7 + kk s dvojgaráží na pozemku 702 m2 v klidné a vyhledávané lokalitě v bezprostřední blízkosti přírody na okraji Jehnic. Dispozice domu: 1. PP - skladová místnost 2x, bezpečnostní místnost, klimatizované skladiště vína, relaxační místnost s krbem, klimatizovaný vinný sklep s posezením - 40 m2, sauna, vířivka, vnitřní bazén k sauně, WC. V přízemí domu je garáž pro dvě auta, předsiň, vstupní hala se schodištěm, koupelna + WC, šatna, obývací pokoj s kuchyňským koutem, spíž, zimní zahrada s posezením vč. klimatizace a venkovní krb s udrnou, venkovní krytý bazén, okrasné jezírko, závlahový travní systém s časovačem. V 1. patře je koupelna, WC, 2 x pokoj s ložicí, ložnice, pracovna, ateliér - herna. Dům je zabezpečen nadstandardním bezpečnostním systémem vč. kamer a záznamového zařízení napojen na PCO</p>	13 500 000,-

	se zónovým rozdělením.	
<p>4.</p>  <p>Zdroj: RB Reality Datum vložení / poslední změny: 3.12.2012 Číslo zakázky: 46-138</p>	<p>Brno – Ořešín</p> <p>Exkluzivně si vám dovoluujeme nabídnout překrásnou moderně řešenou novostavbu samostatně stojícího RD v Brně - Ořešíně. Dům je situován na jižním svahu s výhledem na okolní krajinu a nabízí absolutní soukromí. CP pozemku je 1019 m², ZP 133 m², UP 266 m². Dům realizovala na zakázku německá stavební firma a stavba je provedena jako nízkoenergetická. Dům byl kolaudován v roce 2010. V nemovitosti byly použity nadstandardní materiály a díky nim působí dům velice luxusním dojmem. Předností domu je jeho světlost, poloha, použité materiály, dispoziční rozmístění domu, neskutečná útulnost a moderní řešení interiéru na míru. Dům je situován, jak jsem již uvedla na jižním svahu, tudíž vstup do domu je prakticky do 1.np., kde se nachází vstupní chodba o výměře 7,3 m², ze které je přímo vstup do dvojgaráže 31,7 m², která má garážová vrata na dálkové ovládání. V prvním patře se nachází tři ložnice 18,8 m², 15,2 m², 13,8 m² s výhledem všechny otočené na jih, samostatná toaleta 2,1 m², koupelna s vanou, umyvadlem, toaletou, infrasaunou. Na stěnách domu se nachází malby, které jsou ručně dělané. Z prvního patra je vstup do hlavní obytné části po schodišti z masivu. Ze stejného materiálu jako je schodiště 6,7 m², jsou i podlahy ve větší části domu vč. obývacího pokoje. V přízemí domu se nachází obývací pokoj, který má výměru 34m², kuchyně 13m², koupelna 15,9 m², prádelna 10,1 m², technická místnost 11,4 m², pokoj 16,7 m² a terasa 44,4 m², která je obložená dřevem bangkirai. V obývacím pokoji jsou krbová kamna. Dům je vybaven alarmem a videotelefonem. Stavba je provedena z betonu o tloušťce 18 cm, který je opatřen vnitřní izolací o tloušťce 5,5 cm a venkovní 14,5 cm. Dům je díky svému stavebnímu systému typickým nízkoenergetickým domem, kdy veškeré náklady na elektrickou energii vč. osvětlení domu činí 34 000,-- Kč/ročně. Vytápění domu je elektrické. Dům je napojen na všechny sítě mimo plyn.</p>	26 800 000,-

<p>5.</p>  <p>Zdroj: RUSSEGER reality Datum vložení / poslední změny: 8.11.2012 Číslo zakázky: 12</p>	<p><u>Brno – Jehnice</u> Exkluzivně nabízíme RD 6+1, dům stojí v neprůjezdné (slepé) ulici nedaleko lesa. Orientace JZ. Dům byl postaven v roce 1994. Dům je částečně podsklepen. V I.NP se nachází garáž, koupelna + WC + 2 pokoje. V II.NP se nachází kuchyň, koupelna+WC, 3 ložnice, obývací + terasa. Před domem je postavena druhá garáž. Za domem je zahradní domek a bazén (4x7m, hl.1.30m .) Uvolnění IV/IV 2012</p>	<p>17 000 000,-</p>
--	---	---------------------

Výběr rozhodujících kritérií

K1 ... Lokalita

K5 ... Garážová/ parkovací stání

K2 ... Počet obytných prostorů vč. kuchyní

K6 ... Další vybavení

K3 ... Zastavěná plocha (m2)

K7 ... Stáří / stav

K4 ... Celková plocha (m2)

Tab. č. 6-6: Výběr rozhodujících kritérií

	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7
0	Ořešín	5	74,60	368	1/ 1	bazén	4/novostavba
1.	Ořešín	8	150	210	2/2	2 byty, dvorek, sklep	28/dobry stav bez rekonstr.
2.	Jehnice	7	142	883	1/1	Možnost předělání půdy na jeden nebo dva byty, původní nepoškozené parkety	5/po rekonstrukci
3.	Jehnice	11	142	700	0/1	bazén	5/novostavba
4.	Jehnice	14	500	600	2/4	Terasa, sklep, 5 samostatných bytů	3/ velmi dobrý
5.	Ořešín	9	200	1100	3/0	8 metrový vyhřívaný bazén, plyn. kotel, zateplená fasáda, velká upravovaná zahrada	18/ velmi dobrý

Metodika určení rozpětí určujících koeficientů K1 – K7

Tab. č. 6-7: Výběr rozhodujících kritérií

	Rozpětí	Pravidla
K1	1,0	Stejná lokalita
K2	1,0 - 1,1	7 ob.prostorů – 2%, 8-9 ob.prostorů – 4%, 11 ob.prostorů – 7%, 14 ob.prostorů – 10%
K3	1,0 - 1,4	142 m ² -6%, 150 m ² -7,5%, 200 m ² – 12,5%, 500m ² -40% (12 000 Kč/m ²)
K4	0,94 - 1,3	210 m ² -6% dolů, 368m ² -1,0, 600m ² -10%, 700m ² -14%, 883m ² - 21%, 1100m ² -30% (5 000Kč/m ²)
K5	0,978 - 1,054	1 garáž – 3%, 1 parkovací místo - 0,8 %
K6	0,99 – 1,02	Bazén 1,0
K7	0,98 – 1,0	Novostavba, nebo velmi dobrý stav 1,0; Před rekonstrukcí 0,98; Dobrý stav po rekonstrukci 0,99

Zjištění ceny porovnáním nemovitosti jako celku

IO index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7)$

0 oceňovaná nemovitost všechny koeficienty jsou 1,00

Tab. č. 6-8: Prěpočet koeficientů na index odlišnosti

	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	IO (1-7)
0	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	1,00	1,00
1	1,00	1,04	1,075	0,94	1,038	0,990	0,99	1,069
2	1,00	1,02	1,06	1,21	1,000	0,990	0,99	1,282
3	1,00	1,07	1,06	1,14	0,978	0,990	0,98	1,227
4	1,00	1,10	1,40	1,10	1,054	1,005	1,00	1,794
5	1,00	1,04	1,125	1,30	1,052	1,020	1,00	1,632

- Pokud je porovnávaná nemovitost kvalitativně lepší než oceňovaný objekt, a index je vyšší než 1 a pak cenu po redukcí dělíme indexem IO.
- Pokud je porovnávaná nemovitost kvalitativně lepší než oceňovaný objekt, a index je nižší než 1 a pak cenu po redukcí násobíme indexem IO.

Tab. č. 6-9: Zjištění ceny porovnáním nemovitosti jako celku

	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koeficient redukce ceny na informační zdroj	Cena po redukci	IO	Cena upravená
1	10 000 000	0,85	8 415 000	1,069	8 871 843,-
2	12 999 000	0,85	11 049 150	1,282	8 618 682,-
3	13 500 000	0,85	11 475 000	1,227	9 352 078,-
4	26 800 000	0,85	22 780 000	1,794	12 697 882,-
5	17 000 000	0,85	14 450 000	1,632	8 854 167,-
Odhad ceny objektu v Kč					9 476 540,-

Závěr:

Cena předmětných nemovitostí stanovená porovnávacím způsobem činí:

9 476 540Kč

Slovy: Devětmilionůčtyřístasedmdesátšesttisíc pětsetčtyřicet českých korun

ZÁVĚR

Cílem této práce bylo určení hodnoty vybrané nemovitosti pomocí obecně známých metod oceňování. Jako konkrétní případ způsobu určení hodnoty nemovitosti podle požadavku zadavatele bylo zvoleno stanovení odhadu předpokládané obvyklé hodnoty majetku pro úvěrové řízení za účelem získání hypotečního úvěru v České republice. Zadavatelem je v tomto případě poskytovatel hypotečního úvěru, tedy bankovní instituce. Většinou se jedná o postup podle konkrétních metodických pomůcek, který zadavatel pro tu kterou konkrétní oblast zpracuje nebo převezme. Cílem zadavatele je proto především eliminovat a omezit v co největší míře možná rizika při splácení úvěru.

V současné době není jednoduché v České republice získat hypoteční úvěr. Jedná se o dlouhodobé úvěry s dobou splatnosti až 30 let, se zástavou nemovitostí ve prospěch banky. Hypoteční úvěry slouží především k řešení bytové situace. Objekt úvěru je zpravidla i objektem zajištění. Poskytnutí hypotečního úvěru je ovlivněno stabilitou příjmové stránky klienta. V současné době - v době ekonomické nestability - většina klientů zvažuje možnost úvěrového zatížení. Zodpovědný klient si uvědomuje riziko splácení. Samozřejmě i banky zpřísnily podmínky získání hypotečních úvěrů. Propojení bankovních i nebankovních registrů, dostatečná rezerva z pohledu bank v disponibilních zdrojích klienta prošla dvacetiletým vývojem, kdy banky zpřísnily podmínky získání úvěru. Banky se ponaučily z přístupu nezodpovědných klientů a podvodníků, kteří využili situaci po roce 1989, kdy získání úvěru nebyl praktický problém.

Tato diplomová práce byla zpracována podle legislativy, platné v době zadání a vlastního vypracování diplomové práce. Ale jak už jsem v úvodu zmínila, od 1. ledna 2014 vstoupil v platnost zákon č. 89/2012 Sb., - Nový občanský zákoník, který změnil podmínky a požadavky nejen přímo v oblasti oceňování a všech souvisejících oborech, ale i v ostatních oblastech veřejnoprávního života všech občanů naší republiky.

Tyto změny nebylo v době dokončování této práce možno zahrnout, jejich aplikace v praxi bude pravděpodobně ještě dlouho po zahájení platnosti dost problematická a náročná.

SEZNAM BIBLIOGRAFICKÝCH ODKAZŮ

Seznam knižních publikací:

- [1] BRADÁČ, A. A KOL. *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII. přepracované a doplněné vydání. Brno: Nakladatelství CERM - akademické nakladatelství, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [2] BERÁNKOVÁ, M. *Stanovení výše pojistného plnění za škodu na rodinném domě v Hronově způsobenou tíhou sněhu*. Diplomová práce na VUT ÚSI Brně, 2012. 132 s.
- [3] BRADÁČ A., FIALA J., HLAVINKOVÁ V. *Nemovitosti Oceňování a právní vztahy*. IV. přepracované a doplněné vydání. Praha: Nakladatelství LINDE PRAHA, a.s., 2007. 129 s., ISBN 80-7210-441-2.
- [4] CÍSAŘ, J. *Vybrané otázky z trhu nemovitostí*. 1. vydání. Praha: vydala Vysoká škola ekonomická V Praze, 1996. 160 s. ISBN 80-7079-690-0.
- [5] KLEDUS, M., ŠEREDA, M. *Přehled právních předpisů pro oceňování nemovitostí*. Ostrava: Expert, 1996. 273 s. ISBN 261-003-944-8.
- [6] HEŘMAN, J. *Oceňování nemovitostí*. Vyd. 1. Praha: OECONOMICA, 2005. 174 s., ISBN 8024509474
- [7] HERALOVÁ, R. *Oceňování nemovitostí*. Vyd. 1. Praha: České vysoké učení technické, 2008. 152 s., ISBN 9788001040324
- [8] BRADÁČ, A., FIALA J. a kol.. *Rádce majitele nemovitostí*: 2. vydání, Praha: LINDE Praha, a.s. - právnické a ekonomické nakladatelství a knihkupectví, 2006, 1055 s., ISBN 80-7201-582-6
- [9] KUBA, B, OLIVOVÁ, K. *Katastr nemovitostí České republiky*. 9.aktualiz. vyd. Praha : LINDE Praha, 2005. 469 s. ISBN 80-7201-545-1.
- [10] DUCHÁČKOVÁ, E. *Principy pojištění a pojišťovnictví*. Vydání II. Praha : EKOPRESS, 2005. 178 s. ISBN 80-86119-92-0.

- [11] DUCHÁČKOVÁ, E. *Principy pojištění a pojišťovnictví*. 3. vydání - přepracované. Praha : Ekopress, 2009. 224 s. ISBN 978-80-86929-51-4.
- [12] POLOUČEK, S. a kol. *Bankovnictví*. 1. Vydání, Praha: C.H. Beck, 2008. 716 s. ISBN: 80-7179-462-7
- [13] SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. 5. vydání. Praha: GRADA PUBLISHING, 2009. 144 s. ISBN 978-80-247-2388-4.
- [14] DUŠEK, D. *Základy oceňování nemovitostí*. 1. Vydání. Praha: OECONOMICA, 2004, 113 s., ISBN 80-245-0728-5.
- [15] ORT, P. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Praha: Bankovní institut vysoká škola, 2007. ISBN 978-80-7265-101.

Legislativa

- [16] Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.
- [17] Vyhláška č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu.
- [18] Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů
- [19] Zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů - § 2 odst. 3
- [20] Zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů
- [21] Vyhlášky č. 3/2008 Sb., o provedení zákona o oceňování majetku
- [22] Zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů
- [23] Zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, darovací a z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů

Jiné odkazy a www stránky

- [24] <http://www.hypoindex.cz>
- [25] <http://cs.wikipedia.org/wiki/Česko>
- [26] http://www.czso.cz/xb/redakce.nsf/i/charakteristika_jihomoravskeho_kraje
- [27] http://www.czso.cz/xh/redakce.nsf/i/mapy_kartogramy
- [28] http://www.czso.cz/xh/redakce.nsf/i/mapy_kartogramy
- [29] http://www.czso.cz/xb/redakce.nsf/i/okres_brno_mesto
- [30] [http://www.czso.cz/xb/redakce.nsf/i/administrativni_rozdeleni_okresu_brno_mesto_k_1_1_2008/\\$File/Brno-mesto.gif](http://www.czso.cz/xb/redakce.nsf/i/administrativni_rozdeleni_okresu_brno_mesto_k_1_1_2008/$File/Brno-mesto.gif)

SEZNAM TABULEK

Tab. č. 2-1: Nákladový způsob ocenění	33
Tab. č. 2- 2: Individuální cenová kalkulace stavby.....	35
Tab. č. 6-1: Možnosti ohrožení stavby.....	74
Obr. č. 6-1: Výřez z platného Územního plánu města Brna	75
Tab. č. 6-2:Umístění nemovitosti v obci.....	75
Tab. č. 6-3: Vlastní nemovitost.....	76
Tab. č. 6-4: Možnosti ohrožení stavby.....	76
Tab. č. 6-5: Porovnavné nemovitosti	78
Tab. č. 6-6:Výběr rozhodujících kritérií	81
Tab. č. 6-7: Výběr rozhodujících kritérií	82
Tab. č. 6-8: Přepočet koeficientů na index odlišnosti	82
Tab. č. 6-9: Zjištění ceny porovnáním nemovitosti jako celku.....	83

SEZNAM GRAFŮ

Graf č. 3-1: Podíl bank na trhu v roce 2012 podle počtu poskytnutých hypoték.....	50
---	----

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. č. 4-1: Mapka krajů ČR	65
Obr. č. 4-2: Geografická mapa Jihomoravského kraje.....	66
Obr. č. 4-3: Administrativní členění Jihomoravského kraje	67
Obr. č. 4-4: Správní mapa okresů.....	68
Obr. č. 4-5: Městské části okresu Brno - město	69
Obr. č. 4-6: Městská část Brno - Ořešín.....	70
Obr. č. 5-1: Rodinný dům	71
Obr. č. 6-1: Výřez z platného Územního plánu města Brna	75

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

%	Procento
§	Paragraf
atd.	A tak dále
BPEJ	Bonitně půdně ekologické jednotky
č.	Číslo
ČOV	Čistírna odpadních vod
DPH	Daň z přidané hodnoty
DzPř	Daň z příjmu
EU	Evropská unie
ev.č.	Evidenční číslo
IVSC	International Valuation Standards Committee (Mezinárodní výbor pro oceňovací standardy)
K.Ú.	Katastrální úřad
Kč	Koruna česká
KN	Katastr nemovitostí
LV	List vlastnictví
m ²	Metr čtverečný
m ³	Metr krychlový
MHD	Městská hromadná doprava
např.	Například
NP	Nadzemní podlaží
ObčZ	Občanský zákoník

OSŘ	Občanský soudní řád
obr.	Obrázek
p.p.č.	Pozemek parcelní číslo
PD	Projektová dokumentace
PP	Podzemní podlaží
RD	Rodinný dům
resp.	Respektive
Sb.	Sbírka
str.	Strana
Tab.	Tabulka
THU	Technicko-hospodářské ukazatele
tj	To jest
tzn.	To znamená
Uce	Zákon účetnictví

SEZNAM PŘÍLOH

- I. Projektová dokumentace RD v Ořešíně z roku 2000
- II. Kopie LV (listu vlastnictví)
- III. Cenová mapa k rodinnému domu
- IV. Povodňová mapa
- V. Radonová zpráva
- VI. Fotodokumentace RD v Ořešíně